

 **PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

DOCUMENTO DE
APROBACIÓN DEFINITIVA
FEBRERO 2015

TOMO II

NORMAS GENERALES





TOMO II NORMAS GENERALES

Documento Aprobación Definitiva. Febrero 2015

Nota: Las determinaciones relativas al ámbito de Betiondo (Sector Residencial S.S.U. 02 Betiondo del PGOU aprobado definitivamente por Orden Foral 18/2000, de 28 de enero de 2000, BOB núm. 38 24/02/2000, y Plan Parcial aprobado definitivamente mediante Orden Foral 134/2004, de 29 de enero) no serán de aplicación al no estar incluidas en el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de Ermua de 25 de febrero de 2015.

INDICE

TÍTULO I:	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	1
CAPÍTULO 1	APLICACIÓN DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL.....	1
Art. 1	Ámbito de aplicación.....	1
Art. 2	Vigencia.....	1
Art. 3	Efectos del nuevo Plan General.....	1
Art. 4	Documentación	1
Art. 5	Carácter de los documentos del Plan General e interpretación.....	2
Art. 6	Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.....	4
Art. 7	Ordenanzas Municipales de construcción, edificación y urbanización.....	4
Art. 8	Modificaciones del Plan General. Justificación y condiciones	5
Art. 9	Condiciones para la revisión del Plan General.....	5
TÍTULO II:	DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	7
CAPÍTULO 1	ASPECTOS GENERALES	7
Art. 10	Órganos actuantes.....	7
Art. 11	Prioridad en el desarrollo	7
Art. 12	Instrumentos de desarrollo.....	7
Art. 13	Ámbitos de Desarrollo	7
Art. 14	Adecuación al Plan General.....	8
Art. 15	Precisión de límites.....	8
CAPÍTULO 2	PLANES Y RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	8
Art. 16	Clases de planes.....	8
Art. 17	Plan de Compatibilización.....	8
Art. 18	Plan de Sectorización.....	9
Art. 19	Iniciativa en la formulación del planeamiento.....	9
CAPÍTULO 3	INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....	9
Sección 1ª	Planeamiento de desarrollo	9
Art. 20	Tipos de planes y proyectos.....	9
Apartado 1	Planes Parciales.....	10
Art. 21	Objeto y contenido de los Planes Parciales	10
Art. 22	Determinaciones.....	10
Art. 23	Documentación	11
Apartado 2	Planes Especiales	14
Art. 24	Objeto y contenido de los Planes Especiales.....	14
Art. 25	Determinaciones.....	15
Art. 26	Documentación	15
Apartado 3	Estudios de Detalle.....	16
Art. 27	Objeto y contenido de los Estudios de Detalle	16
Art. 28	Determinaciones.....	17
Art. 29	Documentación	17
Sección 2	Planes de iniciativa privada	18
Art. 30	Promoción privada del desarrollo del Plan.....	18
Art. 31	Contenido del planeamiento de iniciativa privada	19
CAPÍTULO 4	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	21
Apartado 1	Sistemas de Actuación	21
Art. 32	Definición.....	21
Art. 33	Sistema de cooperación	21
Art. 34	Sistema de expropiación.....	21
Art. 35	Sistema de agente urbanizador.....	23
Art. 36	Sistema de concertación	23
Apartado 2	Ejecución del planeamiento	23
Art. 37	Criterios generales	23
Art. 38	Actuaciones Aisladas en el suelo urbano	24

Art. 39	Actuaciones de Dotación en el suelo urbano no consolidado	24
Art. 40	Actuaciones Integradas en el suelo urbano no consolidado	25
Art. 41	Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas	25
Art. 42	Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado	26
Apartado 3	Parcelaciones Urbanísticas	27
Art. 43	Definición	27
Apartado 4:	De las Reparcelaciones y Programa de Actuación por Concertación	28
Art. 44	Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación	28
Art. 45	Definición, Objeto y Tramitación del Programa de Actuación por Concertación	28
CAPÍTULO 5:	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	29
Apartado 1	Proyectos de Urbanización	29
Art. 46	Contenido	29
Art. 47	Determinaciones y documentación	29
Apartado 2	Proyectos de Obras de Edificación	31
Art. 48	Contenido	31
Art. 49	Determinaciones y Documentación	31
CAPÍTULO 6	PROGRAMACIÓN DEL PLAN GENERAL	32
Art. 50	Disposiciones generales	32
TÍTULO III:	DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO	33
CAPÍTULO 1	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	33
Art. 51	Archivo de planeamiento	33
Art. 52	Copia de planeamiento vigente	33
Art. 53	Cédula Urbanística	33
Art. 54	Informes Urbanísticos	33
Art. 55	Señalamiento de alineaciones y rasantes	34
Art. 56	Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración	34
CAPÍTULO 2	LICENCIAS	34
Art. 57	Acciones sujetas a licencia	34
CAPÍTULO 3	FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN	35
Apartado 1	Plazos de edificación y enajenación forzosa de la propiedad	35
Art. 58	Disposiciones Generales sobre los plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades	35
Art. 59	Ámbitos de aplicación	36
Art. 60	Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar	36
TÍTULO IV: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO		37
CAPÍTULO 1	ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS	37
Art. 61	Definición y estructuración del contenido normal del derecho de propiedad	37
Art. 62	Clasificación y régimen del suelo	38
Art. 63	Calificación del suelo e intensidad de los aprovechamientos	40
Art. 64	Ámbitos de ordenación y gestión	41
Art. 65	Legislación concurrente	42
CAPÍTULO 2	RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES	42
Sección 1ª	Categorías, Tipos, Criterios de inclusión y Régimen	42
Art. 66	Criterios generales de inclusión	42
Art. 67	Estructura de los Sistemas Generales	42
Art. 68	Identificación de los Sistemas Generales	43
Art. 69	Régimen del Sistema General de Comunicaciones Varios Forales	43
Art. 70	Régimen del Sistema General de Comunicaciones Varios No Forales	44
Art. 71	Régimen del Sistema General de Red de Transportes	45
Art. 72	Régimen del Sistema General de Equipamientos Comunitarios	45
Art. 73	Régimen del Sistema General de Equipamiento Educativo	46
Art. 74	Régimen del Sistema General de Equipamientos Sanitario-Asistencial	46

Art. 75	Régimen del Sistema General de Equipamiento Deportivo	46
Art. 76	Régimen del Sistema General de Equipamiento Cultural-Espectáculos	46
Art. 77	Régimen del Sistema General de Equipamiento Religioso.....	47
Art. 78	Régimen del Sistema General de Equipamiento de la Administración e Institucional.....	47
Art. 79	Régimen del Sistema General Servicios Generales e Infraestructuras.....	47
Art. 80	Régimen del Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres	47
Sección 2ª	Desarrollo de los Sistemas Generales en cada clase de suelo	48
Art. 81	Desarrollo por planeamiento de detalle	48
Sección 3ª	Obtención y Mantenimiento de los Sistemas Generales.....	48
Art. 82	Procedimiento General	48
Art. 83	Sistemas Generales no adscribibles a suelo urbano no consolidado y urbanizable	49
Art. 84	Sistemas Generales adscritos a suelo urbano no consolidado y urbanizable	49
Art. 85	Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominio público	49
Sección 4ª	Ejecución Material de los Sistemas Generales.....	49
Art. 86	Ejecución Material de los Sistemas Generales	49
CAPÍTULO 3	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	50
Sección 1ª	Categorías, Tipos y Criterios de Inclusión.....	50
Art. 87	Definición y categorías	50
Art. 88	Suelo urbano consolidado	50
Art. 89	Suelo urbano no consolidado	50
Sección 2ª	Determinaciones del Plan General en Suelo Urbano.....	51
Apartado 1	Determinaciones por categorías y tipos.....	51
Art. 90	En suelo urbano consolidado	51
Art. 91	En suelo urbano no consolidado	51
Apartado 2	Definición gráfica y normativa en el Plan General.....	52
Art. 92	Determinación del Plan General en suelo urbano	52
Sección 3ª	Derechos y Deberes Generales de los Propietarios de Suelo Urbano	52
Art. 93	Derechos y deberes generales	52
Art. 94	Edificabilidad	52
Sección 4ª	Derechos y Obligaciones concretas de los Propietarios de Suelo Urbano	53
Art. 95	Derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado.....	53
Art. 96	Derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado	53
Art. 97	Obligaciones de los propietarios de suelo urbano con carácter general	54
Art. 98	Obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado.....	55
Art. 99	Obligaciones de los propietarios de suelo urbano no consolidado	55
Art. 100	Condiciones de la parcela apta para edificar	56
Art. 101	Condiciones para la calificación de una parcela como solar	57
Art. 102	Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización	58
Art. 103	Definición de infraestructura básica	59
Art. 104	Definición de infraestructura complementaria.....	59
Art. 105	Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos.....	59
Sección 5ª	Delimitación, Desarrollo y Gestión de los Ámbitos.....	60
Art. 106	Delimitación de los ámbitos.....	60
Art. 107	Desarrollo y gestión de los ámbitos	60
Art. 108	Unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado	60
Sección 6ª	Régimen Temporal de Planeamiento en Suelo Urbano.....	61
Art. 109	Planes anteriores recogidos por el Plan General.....	61
Art. 110	Áreas de Mantenimiento de la Ordenación Actual (MOA-1)	61
Art. 111	Ámbitos de Mantenimiento de la Ordenación Vigente (MOA-2).....	61
Sección 7ª	Régimen del Suelo sometido a ámbito hasta el desarrollo del mismo.....	61
Art. 112	Derecho temporal de los suelos urbanos sometidos a ámbito	61
CAPÍTULO 4	RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE	63
Sección 1ª	Categorías y Criterios de Inclusión del Suelo Urbanizable Sectorizado	63

Art. 113	Categorías y sectores incluidos.....	63
Sección 2ª	Determinaciones del Plan General	63
Art. 114	Determinaciones del Plan General en Suelo Urbanizable Sectorizado	63
Sección 3ª	Deberes y Derechos Generales de los Propietarios de Suelo Urbanizable	
Sectorizado		63
Art. 115	Régimen General.....	63
Sección 4ª	Deberes y Obligaciones de los Propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado	64
Art. 116	Condiciones para la edificación del suelo urbanizable sectorizado	64
Art. 117	Condiciones para las parcelas aptas para la edificación	64
Art. 118	Condiciones para que las parcelas merezcan la calificación de solar	65
Art. 119	Obligaciones del propietario del Suelo Urbanizable Sectorizado	65
Sección 5ª	Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado en tanto no se produzca su	
desarrollo		66
Art. 120	Suelo Urbanizable Sectorizado sin desarrollo de planeamiento.....	66
Sección 6ª	Desarrollo, Gestión y Ejecución	66
Art. 121	Incumplimiento de plazos	66
Sección 7ª	Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado	66
Art. 122	Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado	66
Art. 123	Determinaciones del Plan General	67
Art. 124	Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.....	67
CAPÍTULO 5	RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	68
Sección 1ª	Determinaciones Generales	68
Art. 125	Definición.....	68
Art. 126	Ámbito	68
Art. 127	Régimen general del desarrollo del planeamiento en suelo no urbanizable.....	68
Art. 128	Régimen de las edificaciones e instalaciones existentes	72
Art. 129	Categorías del Suelo No Urbanizable	74
Art. 130	Definición de usos de los suelos y actividades del Suelo No Urbanizable	74
Art. 131	Mecanismos de regulación de usos y actividades.....	80
Art. 132	Mecanismos de regulación de la actividad vinculada.....	80
Art. 133	Instrumentos de planeamiento en Suelo No Urbanizable.....	81
Art. 134	Condicionantes complementarios al uso de Equipamiento en Suelo No Urbanizable	82
Art. 135	Condicionantes complementarios al uso de Sistema General de Espacios Libres y Zonas	
	Verdes en Suelo No Urbanizable	83
Sección 2ª	Normas para las categorías del Suelo No Urbanizable	85
Apartado 1	Áreas de Especial Protección (EP).....	85
Art. 136	Definición.....	85
Art. 137	Criterio general.....	85
Art. 138	Régimen general de uso	86
Art. 139	Régimen de la edificación y de las obras	86
Apartado 2	Mejora Ambiental (MA).....	87
Art. 140	Definición.....	87
Art. 141	Criterio general.....	87
Art. 142	Régimen general de uso	88
Art. 143	Régimen de la edificación y de las obras	89
Apartado 3	Forestal (F)	90
Art. 144	Definición.....	90
Art. 145	Criterio general.....	90
Art. 146	Régimen general de uso	91
Art. 147	Régimen de la edificación y de las obras	91
Apartado 4	Agroganadera y Campiña. Paisaje Rural de Transición (PRT)	93
Art. 148	Definición.....	93
Art. 149	Criterio general.....	93

Art. 150	Régimen general de uso	93
Art. 151	Régimen de la edificación y de las obras	95
Apartado 5	Protección de Aguas Superficiales (PAS)	97
Art. 152	Definición	97
Art. 153	Criterios de actuación	97
Art. 154	Régimen general de uso	98
Art. 155	Régimen de la edificación y de las obras	99
Sección 3º	Condicionantes superpuestos del Suelo No Urbanizable	100
Apartado 1	Definición y ámbito de aplicación	100
Art. 156	Definición	100
Art. 157	Ámbito de aplicación	100
Apartado 2:	Áreas erosionables	100
Art. 158	Definición	100
Art. 159	Criterio general	101
Apartado 3	Áreas inundables	101
Art. 160	Definición	101
Art. 161	Criterio general	102
Sección 4º	Otras determinaciones del suelo no urbanizable	103
Apartado 1	Definición y ámbito de aplicación	103
Art. 162	Definición	103
Art. 163	Ámbito de aplicación	103
Apartado 2	Perímetro de protección de las tomas de agua para abastecimiento	103
Art. 164	Definición	103
Art. 165	Criterio general	104
Apartado 3	Perímetro para la expansión del Visión Europeo	105
Art. 166	Definición	105
Art. 167	Criterio general	105
Apartado 4	Plan Especial Monte Urko	105
Art. 168	Definición	105
Art. 169	Criterio general	105
Apartado 5	Infraestructura viaria en Albarrandi (Plan Especial)	106
Art. 170	Definición	106
Art. 171	Criterio general	106
Art. 172	Régimen general de uso	106
CAPÍTULO 6	REGULACIÓN DEL FUERA DE ORDENACIÓN	107
Apartado 1	Fuera de Ordenación	107
Art. 173	Definición	107
Art. 174	Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación	107
Art. 175	Supuesto de excepcionalidad en el régimen de fuera de ordenación	107
Apartado 2	Fuera de Ordenación por ser preexistente en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada	108
Art. 176	Definición	108
Art. 177	Obras y usos admitidos en fuera de ordenación por ser preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada	108
Apartado 3	Disconformes con el planeamiento urbanístico	109
Art. 178	Definición	109
Art. 179	Obras y usos admitidos en supuestos de disconformidad con el planeamiento urbanístico	109
CAPÍTULO 7	INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y REPARACIÓN DEL ORDEN INFRINGIDO	110
Art. 180	Infracciones urbanísticas	110
Art. 181	Reparación del orden infringido	110
CAPÍTULO 8	REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL	110
Sección 1ª	Regulación General de las Determinaciones	110

Art. 182	Objeto y regulación de los ámbitos.....	110
Apartado 1	Clasificación	110
Art. 183	Clases de ámbitos	110
Art. 184	Áreas de actuación directa en suelo urbano.....	111
Art. 185	Ámbitos de Mantenimiento de la Ordenación Actual	111
Art. 186	Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado	111
Art. 187	Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado	112
Art. 188	Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de sistemas generales y locales	112
Apartado 2	Determinaciones y documentación de los ámbitos.....	112
Art. 189	Determinaciones Generales.....	112
Art. 190	Determinaciones específicas	113
Apartado 3:	Régimen de vinculación y concurrencia de las determinaciones de ámbitos	114
Art. 191	Determinaciones vinculantes	114
Art. 192	Determinaciones orientativas.....	114
Sección 2ª	Relación de ámbitos.....	115
Art. 193	Relación de los ámbitos en suelo urbano	115

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1 APLICACIÓN DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL

Art. 1 Ámbito de aplicación

1. El presente Plan tiene la condición de Plan General de Ordenación Urbana como instrumento de ordenación integral del territorio, conforme lo prevenido en la vigente Ley del Suelo.
2. El presente Plan General será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del Término Municipal de Ermua.

Art. 2 Vigencia

El Plan General tendrá vigencia indefinida a partir de la publicación íntegra de su aprobación definitiva y normativa sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones que puedan aprobarse en la forma legalmente prevista para ello.

Art. 3 Efectos del nuevo Plan General

En relación a la derogación y/o sustitución tanto del Plan General de 2000 como de las modificaciones al mismo, así como de la de los instrumentos urbanísticos de desarrollo que se hubieran aprobado hasta la vigencia de la presente revisión, se entenderá asumida por este, de conformidad con las condiciones que se exponen en los puntos siguientes.

1. El Plan sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Ermua, al Plan General de Ordenación Urbana cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente mediante Orden Foral 18/2000 de 18 de enero, que queda derogado a su entrada en vigor, así como a las Ordenanzas que se regulan en este Plan General.
2. En relación a los ámbitos de planeamiento cuyos instrumentos urbanísticos están definitivamente aprobados pero que se encuentran aún en fase de ejecución de sus determinaciones, este Plan General los mantiene, incorporando expresamente los mencionados instrumentos urbanísticos y sus determinaciones así como nuevas determinaciones complementarias, lo que se refleja de manera específica en los documentos normativos.
3. En relación al resto del suelo y otros ámbitos promovidos, aprobados y totalmente ejecutados en desarrollo del anterior planeamiento general, quedan regulados de acuerdo con el presente Plan a su entrada en vigor.

Art. 4 Documentación

Con el objeto de llevar a cabo las determinaciones básicas que la Ley establece para los planes generales, clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecimiento de

un programa para su desarrollo y ejecución, el Plan General de Ermua consta de los siguientes documentos:

MEMORIA

- Memoria informativa y justificativa

NORMAS

- Normas Urbanísticas
- Fichas de los ámbitos de planeamiento

PLANOS

- Planos de Información (PI)
- Planos de Ordenación Estructural (POE)
- Planos de Ordenación Pormenorizada (POP)
- Planos de Redes de Infraestructuras (PRI)
- Planos de Patrimonio (PPA)

CATALOGO

- Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- Memoria de Viabilidad Económico-Financiera e Informe de Sostenibilidad Económica

DOCUMENTO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

- Memoria justificativa del cumplimiento del Informe Preliminar del impacto ambiental.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA)

Art. 5 Carácter de los documentos del Plan General e interpretación

1. En sentido estricto, y con las salvedades que se pudieran indicar específicamente en su caso, tienen **carácter normativo** las determinaciones incluidas en los documentos de Normas (Normas Urbanísticas y Fichas de los ámbitos de planeamiento), Catálogos, así como en los Planos de ordenación estructural, de ordenación pormenorizada y de Patrimonio.

2. El contenido de los documentos de las Memoria informativa y justificativa, la Memoria de Viabilidad Económico-Financiera, e Informe de Sostenibilidad Económica, así como los Planos de información, de Redes de Infraestructuras, tienen carácter fundamentalmente informativo, interpretativo y a la vez justificativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos por lo que serán aquéllos los que prevalezcan.
3. Con carácter general, las discordancias o divergencias que en su caso pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, teniendo en cuenta particularmente, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, así como en las disposiciones que se promuevan en su desarrollo.
4. A ese respecto, las interpretaciones y mediciones que se realicen sobre los planos normativos en formato digital primarán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones impresas en papel de los mismos. En caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, como la medición de ámbitos, determinación de alineaciones y rasantes, etc., prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos en formato digital frente a las que resulten de los restantes documentos del mismo y tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
- 5 - En el supuesto de divergencias o contradicciones entre el Plan General y otras disposiciones o instrumentos sectoriales, se estará a lo establecido en éstos últimos cuando se entienda que los mismos tienen preeminencia sobre los Planes Generales en el nivel específico de detalle y pormenorización en el que se hubiera producido la divergencia o contradicción.
6. En los casos de duda o de imprecisión en la interpretación del Plan, se tendrán como criterios prevalentes siempre la solución que desde el punto de vista del interés municipal o del interés público general, conduzca a un mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamiento urbano, más favorable a la mayor separación de la edificación a terrenos de dotaciones públicas o privadas, o entre edificios; y a la mayor calidad y cantidad de las dotaciones públicas y privadas y a la mejor calidad ambiental y de la urbanización.
7. En caso de dudas interpretativas serán los departamentos técnicos municipales correspondientes los encargados de su resolución.
- 8 - En caso de disconformidad, y a propuesta de los servicios técnicos, previo informe de la Comisión Municipal competente en materia de urbanismo, resolverá la Alcaldía, la Comisión de Gobierno o el Pleno Municipal en su caso.
- 9 - En caso de contradicción entre normas urbanísticas y ordenanzas de edificación, tendrán prioridad éstas últimas sobre las primeras.
10. En lo que se refiere a la eventual declaración de nulidad, o acto de anulación o modificación de unas concretas determinaciones de este Plan General que pudiera producirse con posterioridad a la aprobación definitiva del mismo, dicha

eventualidad sólo afectará a la determinación concreta que haya sido objeto de discusión. Por tanto estos hechos no podrán afectar a la validez de las restantes determinaciones, salvo aquellas que resultasen inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia con las determinaciones que hubieran resultado anuladas o modificadas.

Art. 6 Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General

1. En este Plan General se diferencian dos tipos de determinaciones, las de ordenación estructural y las de ordenación pormenorizada.
2. Tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación estructural las determinaciones establecidas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo referidas a la Ordenación Urbanística Estructural. Estas determinaciones figurarán en los distintos documentos que forman parte del Plan General (Normas Urbanísticas, Fichas de los ámbitos de planeamiento), en aquellas determinaciones cuyo carácter estructural así se señale y en los Planos de Ordenación Estructural.
3. La modificación de estas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general, a excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento.
4. El resto de determinaciones contenidas en los documentos de Normas Urbanísticas y de Fichas de los ámbitos de planeamiento en los supuestos y términos indicados tanto en la legislación urbanística vigente así como en aquellas determinaciones cuyo carácter pormenorizado así se señale.
5. La modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada podrá realizarse mediante la formulación bien de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (Plan Especial, Plan Parcial) o bien de un Estudio de Detalle, en función de las determinaciones a modificar acorde al planeamiento urbanístico y a la legislación vigente. No será necesaria la formulación de un expediente específico cuando las modificaciones se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento.
6. De igual manera, la modificación de la ordenación pormenorizada podrá acometerse en el contexto de un expediente con rango de planeamiento general, sin que ello suponga la alteración del rango y la naturaleza pormenorizada de las citadas determinaciones de carácter pormenorizado, salvo que, por razones debidamente justificadas, se estimase conveniente la alteración del propio rango.

Art. 7 Ordenanzas Municipales de construcción, edificación y urbanización

1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se podrá proceder a la elaboración y aprobación de las correspondientes Ordenanzas municipales de construcción, edificación y urbanización, consideradas como instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, bien en un único documento o bien varios documentos diferenciados.
2. Estas Ordenanzas deberán considerarse como desarrollo de la normativa prevista al efecto en este Plan General y su finalidad será regular características concretas de

construcción, edificación y urbanización del municipio de Ermua o de partes concretas del municipio, en especial las sujetas a protección cultural o por razones de accesibilidad, estéticas o ambientales.

3. Sus determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios de unas Ordenanzas y la formulación de nuevas ordenanzas municipales de edificación y urbanización o la modificación de las contenidas en el Plan General se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales

Art. 8 Modificaciones del Plan General. Justificación y condiciones

1. Las modificaciones del Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente en el momento en que se produzcan, debiéndose incorporar una justificación expresa de las mismas en base a motivos de interés general, con una descripción pormenorizada de su contenido y alcance.
2. 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.
3. Toda revisión o modificación de Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística de un ámbito deberá ajustarse a los criterios y/o límites establecidos en la legislación vigente en ese momento.

Art. 9 Condiciones para la revisión del Plan General

1. Se entenderá por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto del adoptado en la presente revisión.
2. Independientemente de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal por cambios legislativos, por adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial, por razones de oportunidad y/o necesidad, se deberá proceder a su revisión en los siguientes supuestos:
 - a. Por agotamiento de la capacidad del Plan , esto es, cuando se proceda a la concesión de licencias de edificación para más del 75% del número de viviendas propuesto en esta revisión o de la nueva superficie de actividades económicas planificadas, consideradas cada uno de estos dos tipos de usos de forma independiente.
 - b. Cuando se vea alterada de manera sustancial el modelo territorial definido en este Plan General o se concluya que es necesario acometer un cambio de dicho modelo, tras un análisis de la situación existente.
 - c. Cuando se produzcan modificaciones significativas en las previsiones de población, en la progresión de crecimiento o si se produjeran otras situaciones que afectasen directamente a la capacidad del Plan.

- d. Cuando se produzcan modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que determinen automáticamente la revisión. Tanto el acuerdo como el procedimiento de revisión habrán de atenerse a lo dispuesto en la legislación vigente.
 - e. Cuando se apruebe un documento de ordenación económica o territorial de rango superior que así lo disponga o lo haga necesario.
3. Transcurridos ocho años de la vigencia del Plan General el Ayuntamiento considerará la conveniencia de proceder a su revisión por haberse producido alguna de las circunstancias anteriormente reseñadas, o por la aparición de objetivos nuevos o reorientación de los existentes sobrevenida durante la ejecución del propio Plan.

TÍTULO II: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO 1 ASPECTOS GENERALES

Art. 10 Órganos actuantes

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General Municipal corresponde al Excmo. Ayuntamiento de ERMUA sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la Ley y en las presentes Normas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, a los demás entes y organismos de la Administración Central, Autonómica y Local corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, la cooperación para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue, así como el ejercicio de las competencias tutelares o por subrogación que la Ley les conceda.

Art. 11 Prioridad en el desarrollo

Los instrumentos de planeamientos que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecieren en los documentos normativos del propio Plan.

Art. 12 Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del Plan General y de acuerdo con cada clase de suelo definidas en las presentes normas y lo previsto en la Ley del Suelo, se formarán Planes de Sectorización, Programa de Actuación Urbanizadora, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Obras Públicas, Proyectos de Parcelación y Reparcelación, Proyectos de Compensación, Proyectos de Expropiación y Proyectos de Edificación.

Art. 13 Ámbitos de Desarrollo

- 1 - Para la ejecución del presente Plan se establecen distintos ámbitos de desarrollo del planeamiento, que podrán ser o no coincidentes con los ámbitos de gestión que convenientemente se delimiten a efectos de reparto de cargas y beneficios.
 - a) En suelo urbano se delimitarán áreas, que podrán ser continuas o discontinuas e incorporar tanto suelo urbano consolidado como no consolidado, que se desarrollarán bien con Planes Especiales o unidades de ejecución, acorde a lo que se establezca expresamente en cada caso.
 - b) En el suelo urbanizable programado se delimitan sectores para la redacción de Planes Parciales. En su gestión podrán además ser definidas unidades de ejecución.

Art. 14 Adecuación al Plan General

1. Las figuras de planeamiento tramitadas en desarrollo del Plan General no podrán alterar las previsiones de éste. En particular los planes parciales o asimilados no podrán redistribuir la edificabilidad entre los diversos sectores, ni aun respetando el coeficiente de aprovechamiento tipo ni manteniendo para el sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas incluidas en el mismo.
2. Cada uno de los ámbitos de desarrollo definido en el presente Plan señalará los elementos considerados estructurantes cuya variación exigirá el trámite de modificación de Plan General. Tal definición se contiene en las Fichas de Ámbitos de estas normas.

Art. 15 Precisión de límites

1. Los límites de los ámbitos podrán ser objeto de ajustes en los respectivos instrumentos de desarrollo cuando se produzcan respecto de los siguientes aspectos:
 - Alineaciones o líneas de edificación vigentes.
 - Características topográficas del terreno.
 - Límites de la propiedad rústica o urbana
 - Existencia de arbolado u otros elementos de interés a juicio de los servicios técnicos municipales
2. El reajuste no determinará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) de las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.

CAPÍTULO 2 PLANES Y RESTANTES INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**Art. 16 Clases de planes**

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo, establece que la ordenación urbanística tiene dos niveles de ordenación: estructural y pormenorizada.

1. Dentro de la Planes de ordenación estructural, además del Plan general de ordenación urbana, se contemplan los Planes de Compatibilización de planeamiento general y los Planes de Sectorización.
2. Dentro de los Planes de ordenación pormenorizada, se encuentran los Planes Parciales y los Planes especiales

Art. 17 Plan de Compatibilización

1. El Plan de Compatibilización coordina la ordenación estructural de las zonas limítrofes de varios municipios afectados por el desarrollo urbano.
2. No se contempla ningún Plan de Compatibilización que pueda afectar al municipio de Ermua, dado que en la actualidad está en vigor el Plan Territorial

Parcial del Área Funcional del Bajo Deba, no siendo esto óbice, para que se desarrolle uno de acuerdo con la legislación vigente, si fuera necesario.

Art. 18 Plan de Sectorización

1. El Plan de Sectorización es el instrumento que establece las determinaciones de la ordenación urbanística estructural para transformar el suelo urbanizable no sectorizado, completando al Plan General en el ámbito objeto de una iniciativa de transformación.
2. Contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 64 y 65 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo, y su documentación será la señalada en el artículo 66 de la citada Ley o, en su caso, de conformidad con la legislación que sustituya a la indicada.
3. El Plan de Sectorización podrá incluir como parte de su contenido la ordenación pormenorizada completa del sector que proponga, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos a los planes parciales. En este caso, será innecesaria la redacción, tramitación y aprobación de estos últimos.

Art. 19 Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. La formulación de los planes de sectorización corresponde realizarla de oficio al Ayuntamiento, o bien previa la autorización del mismo, a otras administraciones públicas o a particulares en los términos establecidos por la Ley.
2. La formulación de Planes Parciales y Especiales corresponde en principio al Ayuntamiento, pero pueden ser redactados por otras personas físicas o jurídicas de carácter público o privado. No obstante, los Planes Especiales formulados en virtud de competencias sectoriales que correspondan a la Administración Autonómica o Foral, serán formulados, tramitados o aprobados por el órgano autonómico o foral competente.
3. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la formulación de los instrumentos de ordenación que les interese, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y se acomoden a lo previsto en el Plan General y en el Ordenamiento Jurídico.
4. En el caso de planes que no sean de iniciativa municipal, el Ayuntamiento podrá exigir para su tramitación copias en soporte informático cuyos planos estén representados en formato vectorial y en sistema de coordenadas UTM.

CAPITULO 3 INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1ª PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 20 Tipos de planes y proyectos

1. La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en ésta normativa o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos

correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento del Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido en esta normativa.

2. Los planes y proyectos que se pueden redactar en desarrollo del presente Plan General son los siguientes:
 - a) Planes Parciales
 - b) Planes Especiales
 - c) Estudios de Detalle

Apartado 1 Planes Parciales

Art. 21 Objeto y contenido de los Planes Parciales

1. Los Planes Parciales tendrán por objeto establecer la ordenación pormenorizada de un sector de suelo urbanizable sectorizado delimitado por el Plan General o por el Plan de Sectorización. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculante que el Plan establece para los mismos.
2. Los Planes Parciales podrán también integrar elementos de sistemas generales no adscritos al sector cuando a juicio del Ayuntamiento concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al mismo.
3. Contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 67 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo, y por los artículos 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o en su caso, de conformidad con la legislación que sustituya a la indicada.

Art. 22 Determinaciones

1. Los Planes Parciales que desarrollen suelo destinado al uso residencial deberán tener en cuenta en el diseño de edificios destinados con carácter principal al uso residencial y como orientación general los siguientes criterios:
 - a) Se propiciará la construcción de porches y soportales en las plantas bajas de los edificios que den a espacios de uso público como plazas, zonas verdes, áreas peatonales, etc. para favorecer los itinerarios peatonales.
 - b) Se procurará evitar diseños que den lugar a viviendas con orientación exclusiva al Norte.
2. Los Planes Parciales que desarrollen suelo destinado a actividades económicas de carácter industrial deberán tener en cuenta las siguientes determinaciones:
 - a) Los espacios libres y las zonas ajardinadas de las áreas industriales se dispondrán de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación, procurando la utilización de especies autóctonas y ornamentales, preferentemente de follaje denso y gran porte.

- b) Toda actividad que se implante en los suelos industriales tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.
- c) En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad de acuerdo con la legislación aplicable, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior.
- d) Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos, polvos y emisiones atmosféricas. Se planearán las medidas correctoras oportunas de acuerdo con la legislación y con las ordenanzas municipales específicas sobre protección ambiental.
- e) Si las aguas residuales de las industrias permitidas en el ámbito del Plan Parcial fueran incompatibles con el vertido directo a la red de saneamiento, deberán ser sometidas a depuración previa, bien de forma conjunta o individual por parte de cada empresa, en función del tipo de vertido que se prevea.
- f) Se garantizará un buen control sobre los residuos sólidos que se generen (peligrosos, urbanos y asimilables e inertes) de acuerdo con la legislación aplicable.
- g) Se preverán los sistemas que potencien la minimización de la generación y el reciclaje de los residuos.
- h) Que las actividades que se implanten adopten, en su caso y en lo posible, medidas tales como:
 - Uso de combustibles y tecnologías de bajo poder contaminante.
 - Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
 - Optimización del rendimiento energético de las instalaciones de combustión.
 - Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, de forma que se reduzcan los niveles de emisión de ruido.
 - Instalación de sistemas que incidan en el ahorro y la reutilización del agua necesaria para los procesos industriales.

Art. 23 Documentación

La documentación integrante de un Plan Parcial será, como mínimo, la siguiente:

1. Documentos escritos:

- a) **Memoria informativa y justificativa** de la ordenación adoptada y su adecuación a la ordenación estructural del Plan General, incluyendo las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales indicando, en su caso, los supuestos de expropiación anticipada o los que se propone para su obtención anticipada mediante ocupación directa. Se determinarán los criterios que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de

población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado distintas fincas.

Se explicitarán las características naturales del territorio que condicionen la ordenación tanto por valores paisajísticos como por preexistencias hidrogeológicas que exijan soluciones específicas de los servicios e infraestructuras básicas del sector a desarrollar. También se incorporarán Directrices de restauración ambiental y paisajística si procede.

Se indicarán los usos, edificaciones e infraestructuras existentes así como la estructura de propiedad de precios y construcciones.

- b) **Ordenanzas o Normas urbanísticas** de desarrollo del plan general, desarrolladas a partir de las determinaciones establecidas para el sector por el Plan General y por las normas generales de edificación y uso del mismo.

Se establecerán las condiciones de urbanización, el régimen urbanístico del suelo y las condiciones de la edificación en cuanto a la determinación de los parámetros adecuados de posición, forma, uso e intensidad para cada una de las porciones en que se divida el territorio, así como las condiciones estéticas para espacios públicos y privados.

- c) **Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución**, recogiendo las previsiones parciales y totales del sector y estableciendo plazos para la ejecución de la urbanización primaria y secundaria, los servicios, dotaciones y edificación en general.

- d) **Estudio Económico y Financiero**, en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones del Plan Parcial con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público e identificación de los órganos inversores, cuantificando especialmente lo referido a órganos locales.

2. Documentación gráfica:

La documentación gráfica habrá de presentarse a la escala precisa para su correcta definición, preferiblemente y según su nivel de determinaciones a escala 1:5000, 1:2000, 1:1000 y 1:500 sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

- a) **Planos de Información Urbanística**, que aporten datos característicos del sector y de cada una de las unidades de ejecución definidas, relativos a usos del suelo existentes e infraestructura disponible, señalando su capacidad excedente así como las características del medio físico del sector.
- b) **Planos de Ordenación Pormenorizada**, referidos a los extremos señalados en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, explicitando morfologías propuestas, características de las redes de infraestructuras primarias y secundarias y su conexión con los sistemas infraestructurales generales de la ciudad, localización y características tipológicas del equipamiento público y privado y de los usos restantes propuestos.

Se señalará la parcelación con carácter indicativo y, en todo caso, vinculante para las parcelas dotacionales de obligada cesión al municipio, remitiéndose al proyecto de reparcelación en que forma y modo deben de materializarse las

cesiones correspondientes al quince por ciento (15%) del aprovechamiento lucrativo.

Habrán de señalarse alineaciones y rasantes en la totalidad del sector así como, de forma indicativa, las líneas de edificación para usos residenciales, productivos y terciarios.

Sintéticamente se grafiará la estructura de espacios libres públicos y privados así como el trazado y características de los servicios urbanos básicos.

3. Documentación complementaria:

Toda aquella que fuese necesaria para el preciso entendimiento de la ordenación propuesta. A estos efectos los servicios técnicos municipales podrán justificadamente solicitar toda aquella documentación que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.

El documento incorporará una **Memoria de aprovechamiento** justificativa de que la asignación de usos y volúmenes no varía los aprovechamientos señalados en la correspondiente Ficha de Ámbito. En todo caso se aportará un Cuadro Resumen de Características en donde se determinen los siguientes puntos:

- Superficie total del sector o sectores que integran el Plan Parcial.
- Superficie de cada uno de los usos ordenados por el Plan Parcial.
- Superficie de todos los sistemas generales.
- Superficie de viales:
 - De urbanización primaria.
 - De urbanización secundaria.
- Superficie de cesiones obligatorias al municipio:
 - Cesiones de viviendas de protección pública
 - Cesiones de alojamientos dotacionales
 - Cesiones de equipamiento
 - Cesiones de equipamiento privado
 - Cesiones de espacios libres y zonas verdes
 - Cesiones de aparcamiento en parcela privada
 - Cesiones de aparcamiento en parcela pública
 - Cesiones de arbolado
- Superficie de ocupación de parcelas para cada uso.
- Superficie edificable máxima para cada uso
- Superficie edificable máxima total por unidades de ejecución y total del sector.
- Edificabilidad bruta.
- Edificabilidad sobre superficie edificable.
- Número máximo de viviendas a localizar y distribución de éstas por tamaños.

A petición de los servicios técnicos municipales, en su caso, deberán justificarse los posibles impactos realizados por elementos físicos de la ordenación o por intensidades o usos sobre áreas colindantes, estén o no consolidadas.

Apartado 2 Planes Especiales

Art. 24 Objeto y contenido de los Planes Especiales

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio o para, dentro de la concreción de este desarrollo, su ejecución mediante operaciones urbanísticas específicas o mediante la ejecución de las determinaciones del planeamiento o bien para establecer medidas adicionales de protección.
2. Los Planes Especiales tendrán por objeto establecer la ordenación, para el ámbito concreto definido por el Plan General, en coherencia con su objeto específico y podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el Ordenamiento Urbanístico. En desarrollo del Plan General se podrán redactar Planes especiales con el siguiente objeto:
 - a) **Plan Especial de Ordenación Urbana** cuyo objeto es desarrollar la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el Plan General difiere dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser utilizado además para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano establecida por el Plan General, tal y como se define en el artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo o en su caso, de conformidad con la legislación que sustituya a la indicada.
 - b) **Plan Especial de Renovación Urbana** cuyo objeto es el desarrollo de actuaciones concretas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior y sin alterar la edificabilidad urbanística, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, a la creación de dotaciones públicas y equipamientos colectivos privados, a la ordenación de los recintos y conjuntos históricos y artísticos, al saneamiento de barrios, a la regeneración y rehabilitación urbana, a la reforma interior, a la resolución de problemas de movilidad y/o de estética, a la mejora del medio ambiente y/o de los servicios públicos, a la delimitación y ordenación de los núcleos rurales del término municipal y a otros fines análogos, tal y como se define en el artículo 71 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco o, en su caso, de conformidad con la legislación que sustituya a la indicada.
 - c) **Plan Especial de Protección y Conservación** cuyo objeto es completar la ordenación establecida por el Plan General mediante normas de protección de elementos naturales o artificiales objeto de sus determinaciones. El plan especial podrá establecer, en su caso, otras normas de protección adicional no contempladas en el plan general.
3. Contendrán las determinaciones y documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, de acuerdo a lo

detallado en los artículos 69 y 72 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo o en su caso, de conformidad con la legislación que sustituya a la indicada.

También contendrán los aspectos requeridos por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y habrán de desarrollar el grado de precisión adecuado para la correcta definición de sus objetivos, así como la precisa para justificar el cumplimiento de las exigencias derivadas del presente Plan General.

Art. 25 Determinaciones

1. Cuando un Plan Especial afecte en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable, será necesaria la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental.
2. Los Planes Especiales deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas como vinculantes por el Plan General para el área de planeamiento que desarrollen y contendrán la delimitación de las unidades de ejecución que se precisen, la fijación de los plazos y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Art. 26 Documentación

La documentación integrante de un Plan Especial será, como mínimo, la siguiente:

1. Documentación escrita

- a) **Memoria informativa y justificativa** de la ordenación adoptada y su adecuación a la ordenación estructural del Plan General, incluyendo las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales indicando, en su caso, los supuestos de expropiación anticipada o los que se propone para su obtención anticipada mediante ocupación directa. En ella se harán explícitas las razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial; la relación de las determinaciones y previsión del Plan Especial con las correspondientes del Plan General; los objetivos y el fundamento que aconseja, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística; y las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

Quando se trate de Planes Especiales de Renovación Urbana, se expresarán y justificarán también las razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado, así como las razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios; se hará patente la articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General; y se acompañará de un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución y la adopción de las medidas que garanticen, en defensa de la población afectada.

- b) **Normativa urbanística** de desarrollo del plan general que adoptará la forma de normas de protección, normas a las que deben ajustarse los proyectos técnicos, o de ordenanzas; en este último caso su contenido será el mismo que se señala para los Planes Parciales.

- c) **Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución** en el que se recojan las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Especial y se establezcan los plazos en que deben efectuarse sus determinaciones, en los casos en que su ejecución de lugar a obras o, en general, acciones de urbanización.
- d) **Estudio Económico Financiero** en el que se evalúe el coste económico de la ejecución de todas las determinaciones que el Plan Especial establezca con especificación, en su caso, de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y al privado, particularizando las relativas a organismos municipales, indicando los organismos que hayan de asumir inversiones y su correlación con los recursos disponibles para hacer frente a las mismas.

2. Documentación gráfica:

La documentación gráfica habrá de presentarse a la escala precisa para su correcta definición, preferiblemente y según su nivel de determinaciones a escala 1:5000, 1:2000, 1:1000 y 1:500 sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

- a) **Planos de Información** para la expresión gráfica de las determinaciones, con escala adecuada a la finalidad para la que se redacta y sobre bases parcelarias municipales actualizadas.

Habrán de insertarse estas determinaciones en las restantes del Plan General que le pudiera afectar, señalando la situación originaria de los aspectos que se desarrollan en el Plan Especial.

- b) **Planos de Ordenación Pormenorizada**, en los que, con la escala adecuada a la finalidad para la que se presentan se puedan conocer las características especiales de la ordenación, los ámbitos de regulación diferentes o las peculiaridades físicas del proyecto.

Cuando se trate de Planes Especiales de Renovación Urbana, el contenido de las determinaciones y, por tanto de su documentación, será igual al correspondiente a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. En este caso se acompañará un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución y la adopción de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.

3. Documentación complementaria.

En aras del mejor entendimiento de la propuesta, los servicios técnicos municipales podrán, justificadamente, recabar la documentación complementaria señalada en el Artículo 23 -3 de estas normas, o parte de ella.

Apartado 3 Estudios de Detalle

Art. 27 Objeto y contenido de los Estudios de Detalle

1. Para la debida aplicación del Plan General podrán formularse o deberán formularse si así lo dispone el Plan General cuando fuere necesario o conveniente,

Estudios de Detalle para los objetos y finalidades que a los mismos atribuye el Ordenamiento urbanístico.

2. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios Estudios de Detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.
3. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones señaladas en el Ordenamiento urbanístico y se desarrollarán de acuerdo con los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo o en su caso, de conformidad con la legislación que sustituya a la indicada; así como cuanta documentación adicional fuera precisa para justificar su acomodación al presente Plan General.
4. También contendrán los aspectos requeridos por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en los artículos 65 y 66. Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente normativa del Plan General y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

Art. 28 Determinaciones

1. La finalidad de los Estudios de Detalle es:
 - a) El señalamiento, la rectificación o el complemento de las alineaciones y rasantes.
 - b) La reordenación de volúmenes, incluso con la calificación de suelo para nuevos viales o dotaciones públicas.
 - c) La regulación de las características estéticas de urbanización, edificación y demás elementos complementarios.
2. Los Estudios de Detalle no podrán:
 - a) Ni suprimir ni reducir en ningún caso la superficie del viario y demás dotaciones públicas previstas en el Plan General.
 - b) Incrementar la edificabilidad urbanística asignadas por el Plan General.
 - c) Alterar el destino del suelo, aumentar la ocupación de suelo ni las alturas máximas, ni alterar el uso asignado por el Plan General.

Art. 29 Documentación

Las determinaciones se expondrán en los documentos siguientes:

1. Documentos escritos:

Serán como mínimo:

- a) **Memoria justificativa** en donde se recojan conclusiones del análisis de la situación preexistente, tanto física como de planeamiento vigente, y las características pormenorizadas de la ordenación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que

le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle. Además deberá justificar el respeto de los límites legales establecidos en el artículo 73 apartado 2 de la LS 2/2006.

2. Documentación gráfica:

- a) **Planos de Información** para la expresión gráfica de las determinaciones, con escala adecuada a la finalidad para la que se redacta y sobre bases parcelarias municipales actualizadas.
- b) **Planos de ordenación**, a escala adecuada, como mínimo 1:500 sobre base parcelaria municipal actualizada en donde queden convenientemente explicitados los elementos desarrollados o modificados y la relación existente entre las determinaciones primitivas y las propuestas. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes deberá aportarse documentación que relacione el ámbito objeto de Estudio de Detalle con los colindantes.

3. Documentación complementaria:

- a) Los servicios técnicos municipales podrán justificadamente solicitar toda aquella Documentación Complementaria que se estime imprescindible para la correcta definición de la ordenación.
- b) En todo caso se aportará un Cuadro Resumen de Características en donde se determinen los siguientes puntos:
 - Superficie total del ámbito del Estudio de Detalle.
 - Superficie de cada uno de los usos ordenados o reordenados por el Estudio de Detalle.
 - Superficie edificable máxima para cada uso en el Estudio de Detalle y en la ordenación a la que éste desarrolle.
 - Edificabilidad bruta propuesta en el Estudio de Detalle y en la ordenación a la que desarrolla.
 - Número máximo de viviendas afectadas por la ordenación y propuesta de reordenación.

SECCIÓN 2 PLANES DE INICIATIVA PRIVADA

Art. 30 Promoción privada del desarrollo del Plan

- 1 - Los particulares podrán formar, en los términos señalados en la legislación vigente y en estas normas, los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo urbanístico de sus terrenos.

Los ámbitos de redacción de las distintas figuras de planeamiento serán los delimitados en el documento del Plan General o los que se delimiten ajustándose al procedimiento indicado en el artículo 13 de estas normas.

- 2 - Como trámite previo a la iniciación en los Planes Especiales de Ordenación Urbana o en los Planes Especiales de Renovación Urbana se presentará al Ayuntamiento un **Avance** del mismo en donde se determinará:

- a) La necesidad de actuación sobre los terrenos elegidos, sobre la base de la programación del Plan General.
 - b) Relación de propietarios del suelo incluido en el ámbito de actuación, y el sistema de actuación elegido.
 - c) El modo de ejecución de las obras de urbanización básica y secundaria en su caso.
 - d) Cuadro sintético de características que defina:
 - Superficie total del ámbito a desarrollar.
 - Superficie edificable total y pormenorizada por usos.
 - Superficie de cesión obligatoria al Ayuntamiento con determinación de usos.
 - Sistemas generales, en el caso de que proceda, adscritos al ámbito a desarrollar.
 - e) Documentación gráfica, sobre parcelario municipal 1:2000 escala mínima, en donde se localice:
 - La estructura viaria general.
 - Las reservas de equipamiento público y privado.
 - Las cesiones obligatorias al Municipio para espacios libres y dotaciones públicas.
 - Las parcelas de cesión obligatoria en concepto de aprovechamiento tipo.
- 3 - El Pleno Municipal, a propuesta de los servicios técnicos competentes, dará aprobación o desestimarán justificadamente el Avance presentado. Sólo previa aceptación de este documento podrán admitirse a trámite las figuras de planeamiento de promoción privada que pretenden llevarse a cabo en desarrollo del Plan General.

Art. 31 Contenido del planeamiento de iniciativa privada

- 1 - Los planes de iniciativa privada, cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de plan que se tramite han de contener los datos y documentos establecidos en la legislación urbanística.
- 2 - El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se refiere el párrafo anterior será el siguiente:
 - La **Memoria** justificativa analizará la necesidad de la actuación tomando como marco el ámbito territorial y la programación del Plan General.

Igualmente estudiará las características y situación de los terrenos a urbanizar y su idoneidad para tal fin.

Estudio de la repercusión de la urbanización en la estructura urbana establecida por este Plan y por los planes que lo desarrollen, con especial referencia a la

- incidencia de aquélla en el sistema de comunicaciones y en los servicios públicos de todo tipo del Municipio.
- La relación de propietarios con el detalle de su dirección exacta.
 - El modo de ejecución de las obras de urbanización cualquiera que sea, siempre que dicha ejecución se asuma, en cuanto su financiación íntegra por el promotor.
 - Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar, si es que da lugar a ello, al Municipio, de modo que, hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, sobre los propietarios de las parcelas de la urbanización, constituidos en entidad colaboradora.
- 3- El promotor y/o en su caso los propietarios de las parcelas de la urbanización constituidos en entidad colaboradora adquieren una serie de compromisos de naturaleza normativa de forma tal que el Ayuntamiento puede exigir su cumplimiento directamente tanto del promotor del Plan, como de los futuros adquirentes de parcelas. Estos compromisos han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:
- Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal que integran el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento, aparcamientos y zonas libres, en la cuantía mínima resultante de la aplicación de los estándares de la ordenación que se aplique, con determinación de las condiciones de cesión al Municipio.
 - Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión al Ayuntamiento y a la Asociación de Propietarios que al efecto se establezca en las partes que respectivamente correspondan.
 - Determinación del modo de solución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.
 - Obligación de que en los contratos de venta de parcelas se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la calificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas y separación a linderos.
 - Especificación, en el caso de constitución de entidades urbanísticas colaboradoras de las responsabilidades directas ante la Administración.
 - Documentos que acrediten y detallen los medios económicos con que cuenta el promotor y que afecten a la ejecución del Plan, así como certificado del depósito o consignación

CAPITULO 4 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Apartado 1 Sistemas de Actuación

Art. 32 Definición

- 1 - El desarrollo de las unidades de ejecución que señalase el Plan General o sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en su artículo 159 y en su Reglamento de Gestión Urbanística en sus artículos 152 al 156, ambos inclusive.
2. La determinación del sistema de actuación corresponde al Ayuntamiento y se establecerá en el Plan General, por el propio planeamiento estructural o pormenorizado. En cualquier caso, podrá modificarse el sistema de actuación previsto en el Plan General conforme a lo dispuesto en el Ordenamiento Urbanístico o al aprobarse el instrumento de desarrollo que se requiera.
3. Los sistemas de actuación pueden ser:
 - En régimen de ejecución pública: sistema de cooperación y sistema de expropiación forzosa
 - En régimen de ejecución privada: sistema de agente urbanizador y sistema de concertación.

Art. 33 Sistema de cooperación

- 1 - En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios, todo ello según las condiciones establecidas por la Ficha de Ámbito correspondiente.
- 2 - Los propietarios para colaborar, pueden formar una agrupación de interés urbanístico. Supone una reparcelación. Es una gestión delegable en otra Administración o sociedades públicas y consorcios mediante convenio.
3. El procedimiento de gestión y ejecución de las unidades de ejecución a los que el Plan General o su desarrollo posterior señalare el sistema de cooperación se regirá por lo dispuesto en los artículos 173 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y en el RD 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 186 a 193 ambos inclusive, así como, cuando fuere de aplicación, lo señalado en estas normas.

Art. 34 Sistema de expropiación

1. Es un sistema de ejecución pública en el que la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área, que sus propietarios forzosamente deben enajenar y ejecuta en ella las acciones urbanísticas correspondientes, sin perjuicio de la posibilidad de liberar de la expropiación a determinados bienes en los casos y condiciones previstos en la Ley.

La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para ejecutar la ordenación urbanística a través de actuaciones integradas de ejecución pública.
- b) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para el desarrollo de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales, no incluidas ni adscritas a actuaciones integradas.
- c) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos precisos para la ejecución anticipada de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales adscritas al ámbito de una actuación integrada.
- d) La adquisición de terrenos y demás bienes y derechos cuya preservación y puesta en valor se estime necesaria, por el valor de sus características naturales, históricas, científicas, culturales, paisajísticas, arqueológicas o de análoga naturaleza, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente plan especial de protección y conservación.
- e) La adquisición de viviendas desocupadas que permanezcan sin uso residencial por más de un año continuado y estén situadas en ámbitos sujetos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, a los efectos de facilitar la ejecución del ámbito en el que radiquen.
- f) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos comprendidos en las reservas de suelo establecidas para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos del suelo.
- g) La obtención de terrenos y demás bienes y derechos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública o edificaciones industriales o terciarias de fomento o de interés público.
- h) El incumplimiento de los plazos fijados para la ejecución total o parcial del planeamiento, incluido el deber de edificar.
- i) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.
- j) La inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente. En este último caso, la administración expropiante será el ayuntamiento correspondiente, y el beneficiario la comunidad de propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.
- k) En los demás supuestos legalmente previstos.

2. El Ayuntamiento puede gestionar la expropiación bien de forma directa, o a través de una entidad de derecho público dependiente o adscrita al mismo. También podrá encomendarla mediante convenio a otra Administración pública territorial o entidad de derecho público dependiente de ella, o atribuírsela mediante concurso a un tercero concesionario.
3. El procedimiento de gestión y ejecución del sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo en sus artículos 178 a 185 y en el RD 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística, artículos 194 a 210, ambos inclusive, así como cuando fuere de aplicación, por lo señalado en las presentes normas.

Art. 35 Sistema de agente urbanizador

1. Es un sistema de ejecución privado en el que la gestión y ejecución de la unidad de ejecución en los términos determinados en la Ficha de Ámbito correspondiente, se adjudica mediante concurso a un agente urbanizador, persona física o jurídica, que asume la ejecución del programa de actuación urbanizadora, bajo la supervisión y control de la Administración y sin perjuicio de la prerrogativa municipal, de resolver el convenio urbanístico con el agente urbanizador por incumplimiento de los compromisos asumidos por éste.

Art. 36 Sistema de concertación

1. Es un sistema de ejecución privado que por decisión del Ayuntamiento o a propuesta del 50% de la propiedad, permite a los propietarios, mediante un convenio, constituirse en junta de concertación para la equidistribución por reparcelación y urbanización completas de la unidad de ejecución con cargo a los propietarios afectados, en los términos determinados en la Ficha de Ámbito correspondiente.
2. La gestión y ejecución de la unidad de ejecución se realiza por los propietarios del suelo a través de una junta de concertación, bajo la supervisión y control de la Administración y sin perjuicio de la prerrogativa municipal de sustituir el sistema de actuación por incumplimiento de los compromisos legales o los recogidos mediante convenio.

Apartado 2 Ejecución del planeamiento

Art. 37 Criterios generales

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los procedimientos establecidos por la legislación urbanística, garantizando la justa distribución de beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, y, en su caso, aquellos donde se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, y costear y cuando así se establezca ejecutar la urbanización.
2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el Plan General y los instrumentos de planeamiento pormenorizado que lo desarrollen se llevará a cabo

mediante alguno de los siguientes modos: actuaciones aisladas, actuaciones de dotación, actuaciones integradas y actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

3. Sin perjuicio de lo previsto en el primer párrafo, es en base al actual marco legal que esta normativa incorpora el desarrollo procedimental que se expone a continuación.

Art. 38 Actuaciones Aisladas en el suelo urbano

1. Las Actuaciones Aisladas en el suelo urbano se corresponderán con los solares y parcelas susceptibles de edificación que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.
2. En esta situación, si la actuación edificatoria debe complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:
 - En el marco del proyecto de reparcelación que deberá promoverse y aprobarse previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.
 - En su caso previa, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin.
3. Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras y/o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.
4. En este contexto y siempre que se estime conveniente, se procederá a la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como a la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

Art. 39 Actuaciones de Dotación en el suelo urbano no consolidado

1. Las Actuaciones de Dotación en el suelo urbano no consolidado se corresponderán con los terrenos y parcelas que por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad, se vinculan a las mismas bien directamente en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, o incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

2. Siempre que, con el fin de acometer la ejecución de la ordenación planteada se estime conveniente la formulación de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de una Unidad de Ejecución que será objeto de la tramitación de este proyecto.
3. Su elaboración y aprobación, así como la del correspondiente proyecto de urbanización, deberá ser previa a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación. En esos casos, dicho proyecto de reparcelación concretará y formalizará los correspondientes deberes, incluidas las cesiones de terrenos.
4. En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, ni por tanto la delimitación de una Unidad de Ejecución, los deberes expuestos en el articulado anterior deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.
5. Los criterios señalados en el conjunto de los apartados anteriores podrán ser objeto del correspondiente desarrollo en Ordenanzas municipales, en cuyo contexto y previa la debida justificación, esas Ordenanzas podrán plantear el reajuste de dichos criterios.

Art. 40 Actuaciones Integradas en el suelo urbano no consolidado

1. Las Actuaciones Integradas en suelo urbano no consolidado se corresponderán los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo delimitándose en las mismas en este Plan en las Fichas de los Ámbitos.
2. Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
3. Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada, los terrenos destinados a dotaciones públicas que en cada caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, se vinculen al mismo, incluidos los necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en materia de estándares de dotaciones públicas locales.
4. Los ámbitos de ejecución podrán ser continuos o discontinuos. Con carácter general, las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

Art. 41 Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas

- 1.- Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en todos aquellos casos en los que se estime necesario, debidamente justificado. Con la aprobación de este Plan, podrán tratarse de expropiaciones bien asociadas a las

denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas, bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados.

- 2.- A los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística.
- 3.- Con carácter general, la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local será formalizada mediante cesión en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos a los que se vinculan los citados terrenos dotacionales. Se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los terrenos objeto de ese destino no se integran y/o adscriben a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

a) Mediante **actuaciones integradas en suelo urbanizable sectorizado y en suelo urbano no consolidado**, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, que darán lugar a uno o varios solares conforme a un programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución.

La obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y, en su caso, la financiación de su ejecución se podrán realizar mediante su inclusión o adscripción a actuaciones integradas.

En el suelo urbano no consolidado por la urbanización también podrán incluirse o adscribirse a la unidad de ejecución, previa justificación, otras dotaciones públicas de la red de sistemas locales diferentes de las contempladas para la funcionalidad de la propia actuación, para la obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para su ejecución.

b) Mediante **actuaciones de dotación en suelo urbano no consolidado**, tendentes a completar, en situaciones de incremento de edificabilidad urbanística, las cesiones de dotaciones necesarias para garantizar el equilibrio entre usos lucrativos y dotacionales previstos en la ordenación urbanística.

c) Mediante **actuaciones de ejecución de sistemas generales o locales** cuando los mismos no figuren adscritos ni incluidos en actuaciones integradas por el sistema de expropiación forzosa.

Art. 42 Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado

- 1.- La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.
- 2.- En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada. Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por los terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo y que en

conjunto deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

- 3.- Con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Este reajuste deberá realizarse previa justificación y exposición de las razones que lo motiven, que podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración, cumplimiento y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

- 4.- Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, las mismas podrán ser reajustadas por el citado Programa.
- 5.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente en su momento.
- 6.- Las actuaciones mediante expropiación se realizarán debidamente justificadas según lo previsto legalmente, y podrán plantearse con independencia de su inclusión / adscripción o no en ámbitos de actuación integrada.

Apartado 3 Parcelaciones Urbanísticas

Art. 43 Definición

- 1 - Se entenderá por parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se considerará parcelación urbanística toda parcelación de suelos clasificados en el Plan General como urbanos o urbanizables.
- 2 - Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia en los términos establecidos en el Título III de las presentes Normas, así como en lo establecido en la LS 2/2006, capítulo II, artículos 207a 216, ambos inclusive.
- 3 - Las parcelaciones de suelo no urbanizable requerirán licencia municipal, que se concederá de conformidad con las condiciones de formación de núcleo de población y de unidades mínimas de cultivo señaladas en el Plan General y en la normativa sectorial.

Apartado 4: De las Reparcelaciones y Programa de Actuación por Concertación**Art. 44 Definición, Objeto y Tramitación de la Reparcelación**

- 1 - Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

Procede la reparcelación para:

- a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.
 - b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.
 - c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan.
 - d) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que el Plan establezca que corresponde al Ayuntamiento.
- 2 - Para lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la LS 2/2006 capítulo V en sus artículos 38 al 49 ambos inclusive y el art. 164, lo establecido en el Título III de las presentes normas, así como el resto de legislación vigente en materia de reparcelaciones.

Art. 45 Definición, Objeto y Tramitación del Programa de Actuación por Concertación

- 1 - Se entiende por Programa de Actuación por Concertación la agrupación de los derechos existentes sobre los suelos incluidos en el ámbito a gestionar, exteriores o interiores al mismo, bajo el dominio de la Junta de Concertación, para la adjudicación de parcelas aptas para la edificación a los antiguos propietarios, al Ayuntamiento y a la propia Junta, y para la determinación, en su caso, de las compensaciones en metálico que absorban los desajustes de la adjudicación.
- 2 - La actuación por el sistema de concertación requiere en todo caso la firma de un convenio en el que más del 50% de la propiedad del suelo, como mínimo, asuma los siguientes compromisos:
 - a) Constituirse en junta de concertación conforme a lo previsto en el artículo 161 del Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
 - b) Formular a través de la citada junta el documento de reparcelación para la equidistribución de los beneficios y cargas de la actuación.
 - c) Aportar los terrenos y bienes de cesión obligatoria y gratuita en los términos establecidos en la ley, el planeamiento o el propio convenio.
 - d) Asumir la totalidad de las cargas de urbanización y ejecutar las obras de urbanización, infraestructuras y servicios atribuidas a la unidad por la ley, el planeamiento o el propio convenio.

El contenido concreto del convenio será establecido por el ayuntamiento, junto con el programa, a propuesta de los interesados o de la propia administración municipal.

- 3 - Para lo referente a plazos, procedimiento y tramitación de los programa de actuación por concertación se estará a lo dispuesto en los artículos 160 a 165 del la Ley 2/2006, así como el resto de legislación vigente aplicable.

CAPÍTULO 5: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Apartado 1 Proyectos de Urbanización

Art. 46 Contenido

Para determinar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones de los planes con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo, en las presentes Normas y en los planes que desarrollen al Plan General, se redactarán Proyectos de Urbanización, de edificación, de obras complementarias y de actuaciones provisionales.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos para la concreción de las obras que lleven a la práctica las determinaciones establecidas en los planes, desarrollando todas las que el correspondiente Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, y que las detalla con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto al redactor.

Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos parciales, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas, telefonía y cualesquiera otro servicio infraestructural que el Plan prevea.

Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los generales de la ciudad con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que estos tienen la dotación o capacidad suficiente.

Los Proyectos de Urbanización, respetando las características de la ordenación pormenorizada propuesta, podrán ajustar ésta en orden a conseguir la mejor solución técnica que en algunos casos no es posible fijar desde el nivel de Plan General.

Estarán a lo establecido en el artículos 194 al 196 ambos inclusive de la LS 2/2006, a las condiciones impuestas en las presentes normas, así como la legislación vigente aplicable.

Art. 47 Determinaciones y documentación

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización contendrá los documentos siguientes:

- a) Reproducción de los documentos de planeamiento que proyecto ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.
- b) Plano a escala mínima 1:1000, sobre base parcelaria municipal actualizada, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público, y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el Plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
- c) Plano a escala mínima 1:1000 sobre base parcelaria real del municipio con identificación registral de fincas individualizadas que se aportan, señalando con precisión el deslinde propuesto de fincas de dominio y uso privado o público.
- d) Cuando el Proyecto de Urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:
- **Memoria** descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan, y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.
 - **Plan de obras** detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
 - **Planos** de planta y secciones, cuantos sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras, los de detalle de cada uno de sus elementos y, en fin, cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del redactor.
 - **Medición** de las obras, con relación de precios unitarios.
 - **Presupuesto** de ejecución de las obras.
 - **Pliego de condiciones económico-técnicas** que regirá en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarios para la mejor ejecución de las obras; se fijará también que se realizarán, a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime conveniente.
- e) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

- f) Para garantizar la ejecución de las obras, el Ayuntamiento exigirá a los promotores privados una garantía equivalente al mayor de estos dos valores: veinticinco (25) por ciento del valor de las fincas, o el siete por ciento (7%) del valor de las obras.
- g) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad, y ello con cargo a los promotores del mismo.

Apartado 2 Proyectos de Obras de Edificación

Art. 48 Contenido

Los proyectos de obras de edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios, justificando las soluciones concretas adoptadas, sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y privativos, sus instalaciones y el acondicionamiento a su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.

Art. 49 Determinaciones y Documentación

La tipificación de los proyectos de obra de edificación es la que se determina en la LOE, Ley de Ordenanza de la Edificación ó legislación que la sustituya, diferenciándose las obras de nueva planta de las realizables en edificios existentes. Las características de las obras vendrán definidas en los correspondientes proyectos que contendrán las determinaciones necesarias con el grado de detalle adecuado para que pueda valorarse por los servicios técnicos municipales su ajuste a lo establecido en las presentes normas así como a las normas técnicas vigentes.

Los documentos que deberán contener estos proyectos quedan regulados por lo establecido en la legislación vigente debiendo contener como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria: descriptiva, constructiva y justificativa y del edificio, justificando la aplicación y cumplimiento del CTE en los documentos básicos que corresponda.
- b) Estudio de Impacto Ambiental si procede.
- c) Plan de Control de Calidad.
- d) Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso.
- e) Certificado de Eficiencia energética y calificación energética si procede.
- f) Pliego de Condiciones generales y técnicas particulares.
- g) Mediciones y presupuesto con precios descompuestos si procede.
- h) Documentación gráfica (planos) con el nivel de detalle suficiente y necesario para que la obra pueda ser dirigida por un técnico distinto del autor del proyecto.

CAPÍTULO 6 PROGRAMACIÓN DEL PLAN GENERAL

Art. 50 Disposiciones generales

La programación del Plan General definido en la documentación presente mediante su sometimiento a actuaciones integradas o aisladas, será revisada cada 8 años con las siguientes posibles decisiones respecto al suelo urbanizable.

- Reclasificación del suelo urbanizable como urbano si cumple los trámites impuestos por el sistema de actuación y lo establecido en el artículo 141.2 de la LS 2/2006, cumpliendo las condiciones de solar, hasta que estén dotados por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la administración local las obras de urbanización propias de la actuación y las infraestructuras de integración y conexión de ésta con su entorno establecidas en la programación de la misma.
- Revisión del estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución de los planes parciales para adecuarlos a la demanda en caso necesario, o para reducir sus plazos o ampliarlos si no se estuvieran cumpliendo sus propios plazos o fuese manifiesto el estado de no en curso de ejecución.
- Aplicar la expropiación-sanción, o el cambio del sistema de actuación o cualquiera de los procedimientos de intervención pública en la ejecución del planeamiento a los supuestos de incumplimiento de los plazos establecidos en el Plan General o en el estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución del Plan Parcial de que se trate.

TÍTULO III: DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 51 Archivo de planeamiento

A partir de la aprobación definitiva del Plan General se constituirá en el Ayuntamiento un archivo normalizado del planeamiento donde figurará una copia diligenciada del propio Plan y de todas aquellas figuras de planeamiento que en desarrollo de éste vayan aprobándose. Existirá un plano guía de estos planeamientos de detalle que como mosaico general aporte una imagen global del estado de planeamiento de cada finca del término municipal. Este archivo tendrá carácter público y su localización y horarios de consulta serán determinados por el Ayuntamiento.

Art. 52 Copia de planeamiento vigente

Todos los documentos que componen el presente Plan General así el planeamiento que se redacte en su desarrollo estarán disponibles en la página web del Ayuntamiento para consulta y/o descarga.

Art. 53 Cédula Urbanística

- 1 - La cédula es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca en lo que respecta al planeamiento de aplicación y al estado de gestión. Su contenido será el que prescribe la legislación vigente.
- 2 - Será obligatoria para realizar segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones.
- 3 - La solicitud se verificará en impresos normalizados que facilitarán los servicios técnicos correspondientes, en los que se incluirá una copia de la hoja correspondiente del parcelario municipal a escala 1:2000 con indicación de la finca para la que se realiza la solicitud. Esta deberá contener los datos de identificación del solicitante.

Art. 54 Informes Urbanísticos

Cualquier información relacionada con las determinaciones del presente Plan General o sobre el planeamiento que puede redactarse en desarrollo de éste, que afecte a un determinado ámbito de ordenación o parcela, será solicitada a los servicios técnicos municipales mediante:

- a) Consulta verbal.
- b) Consulta escrita, para la que la solicitud deberá presentarse acompañada de un plano de localización sobre base parcelaria municipal a escala que permita su correcta identificación.

La consulta se resolverá en el plazo máximo de un mes ampliándose a dos en el caso de que existieran dudas de interpretación que exijan la determinación mediante Decreto de Alcaldía.

Art. 55 Señalamiento de alineaciones y rasantes

- 1 - Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1:500 ó 1:1000 con indicación de la finca objeto de solicitud.
- 2 - Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 15 días.
- 3 - Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

Art. 56 Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

- 1 - Los informes o cédulas emitidas por el Ayuntamiento serán nulas de pleno derecho si contradicen cualquier norma o determinación vigente.
- 2 - La responsabilidad patrimonial de la Administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por la Ley 30/1992 de 26 de noviembre.
- 3 - Las cédulas urbanísticas tienen carácter puramente informativo y los errores en las mismas serán siempre subsanables sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar como consecuencia de los mismos.
- 4 - Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento, de desarrollo o no, que las preste su base.
- 5 - Los informes municipales no tienen carácter vinculante, no provocando por ello responsabilidad patrimonial alguna de la Administración, excepto las reguladas con carácter general por la legislación administrativa.

CAPÍTULO 2 LICENCIAS**Art. 57 Acciones sujetas a licencia**

Quedarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles por la legislación vigente, todos los actos de uso y de construcción regulados por el artículo 2007 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, así como las siguientes acciones:

- Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes, salvo repintado o similar.
- Los usos y obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere los art. 36 y 37 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La tala de árboles integrados en masa arbórea o especies vegetales de más de 3 años de edad y 0,08 m de diámetro de tronco.
- La colocación de carteles de propaganda e instalaciones privadas visibles desde la vía pública.
- Todas aquellas que, previa propuesta de los servicios técnicos competentes, apruebe el Pleno Municipal en complemento a este epígrafe.

CAPÍTULO 3 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Apartado 1 Plazos de edificación y enajenación forzosa de la propiedad

Art. 58 Disposiciones Generales sobre los plazos de edificación y enajenación forzosa de propiedades

El propietario del suelo con destino urbano deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en el Plan:

- 1.- Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente y, en su caso, el programa de actuación urbanizadora. Los plazos para el inicio de la edificación no podrán superar el año desde la finalización de las correspondientes obras de urbanización. Se fijarán reglamentariamente las circunstancias a partir de las cuales se podrán entender finalizadas las obras de urbanización a los efectos de lo dispuesto en este artículo.
- 2.- La edificación de parcelas y solares requerirá el previo establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Art. 59 Ámbitos de aplicación

- 1 - Se incluirán en el "Registro Municipal de Solares" todos aquellos terrenos y edificaciones incursos en el incumplimiento de los deberes legalmente establecidos siempre que sean así declarados en expediente administrativo previa audiencia del interesado o interesados.
- 2 - Las edificaciones ruinosas e inadecuadas se incluirán también en el "Registro Municipal de Solares" de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

A tal efecto, las edificaciones declaradas en ruina se inscribirán en el mencionado "Registro Municipal de Solares" y/o, si existiere, en el "Registro de Edificación Forzosa", debiendo ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento, en el plazo establecido en el artículo anterior. Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia, la Administración declarará la aplicación del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente del inmueble.

Asimismo, el apartado anterior se aplicará a las edificaciones inadecuadas, entendiendo por tales aquellas que estén destinadas en más de un cincuenta por ciento de la superficie construida a un uso urbanístico contrario al establecido en el planeamiento. La declaración de edificación ruinosa o inadecuada y el consiguiente acuerdo de inclusión en el "Registro Municipal de Solares" se harán constar en el Registro de la Propiedad, en virtud de certificación que transcribirá literalmente el acuerdo, expedida por la secretaría del Excmo. Ayuntamiento. Asimismo, se harán constar los acuerdos declarativos de la situación de venta forzosa.
- 3 - Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuasen varias transmisiones de dominio.

Art. 60 Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar

- 1 - La inclusión de una finca en el "Registro Municipal de Solares" implicará la iniciación del expediente de valoración, cuyo resultado final se hará constar en el mismo Registro.
- 2 - La dinámica de enajenación de las fincas incluidas en el citado Registro como el procedimiento a seguir, será la establecida en los arts. 116 al 118 de la LS 2/2006, de Suelo y Urbanismo y resto de legislación vigente y/o demás disposiciones que puedan complementar o suplir a las referidas.

TÍTULO IV: CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO 1 ESTRUCTURA GENERAL Y DEFINICIONES PREVIAS

Art. 61 Definición y estructuración del contenido normal del derecho de propiedad

1 - Definición del contenido normal:

El presente Plan General define como contenido normal del derecho de propiedad los usos y aprovechamientos del suelo admisibles según las características siguientes:

- Clasificación y régimen del suelo.
- Calificación del suelo.
- Regulación de ámbitos, gestión y ejecución.

A estos efectos se entenderá por:

- a) **Clasificación del suelo** la vinculación por la ordenación urbanística estructural de superficies concretas al régimen legal propio de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable
- b) El **régimen del suelo** define la regulación de las facultades del derecho normal de propiedad, de sus límites, derechos y deberes en función de la clasificación asignada.
- c) La **calificación del suelo** la asignación por el planeamiento de los distintos usos globales y usos pormenorizados a las diferentes zonas en las que divide la totalidad o parte del término municipal

La asignación de uso global, uso característico y ordenanza de edificación provoca la aplicación de las normas correspondientes a éstos en cada caso, además de las de carácter general comunes a todas las edificaciones y usos admitidos por este Plan.

- d) Coherentemente el Plan General divide el territorio municipal en ámbitos al objeto de precisar su ordenación o definir las condiciones específicas de su gestión o ejecución. La inclusión de los predios en alguno de ellos supone la definición concreta de su contenido del derecho de propiedad y del procedimiento necesario para su gestión o ejecución, al efecto de garantizar el cumplimiento del Plan General y el reparto justo y equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

2 - Estructura de la definición del contenido normal del derecho de propiedad en el Plan General.

- a) La clasificación del suelo se recoge gráficamente en el plano POE 02 Clasificación del Suelo.
- b) El régimen del suelo se define en función de la clase asignada en el presente Título IV, Capítulos 2 al 5, ambos inclusive.

- c) La calificación del suelo se recoge gráficamente en:
 - Plano POE-3 Calificación Global, a escala 1:5.000 para todo el término municipal para la asignación de usos globales.
 - Plano POP-2 Calificación Pormenorizada a escala 1:5.000 para la ciudad de ERMUA para la asignación de usos característicos.
- d) La asignación de uso global y característico implica el cumplimiento de las Normas Generales de Uso correspondientes a los mismos recogidos en el Título V, Capítulo 2 del Plan General.
- e) La asignación de ordenanza de edificación y usos implica el cumplimiento de las normas generales de edificación recogidas en el Título V, Capítulo 1, y de los preceptos de la propia ordenanza recogidos en los Títulos VI y VII, ambos de estas normas.
- f) La inclusión en uno de los ámbitos previstos por el Plan General implica el cumplimiento de:
 - Régimen especial del suelo en ámbitos dentro de la clase y categoría de suelo asignada, recogido en el Título IV de estas normas.
 - Ficha de directrices del ámbito asignado recogida en el Título IV, Capítulo 8 de estas normas.
 - Normas para el desarrollo de los ámbitos recogidos en el Título II de estas normas.
- g) En cualquier caso el ejercicio del derecho de propiedad al uso y aprovechamiento del suelo en el ámbito de este Plan General estará sometido al régimen de Disciplina definido en el Título IV y estará limitado por la definición de fuera de ordenación recogida en el Capítulo 6 de este Título IV.

Art. 62 Clasificación y régimen del suelo

1. El régimen del suelo:

Define el estatuto básico de los propietarios del suelo en cada una de las clases y categorías para lo que contiene:

- Criterios de inclusión en cada clase, categoría y tipo de suelo.
- Determinaciones del Plan General en cada clase, categoría y tipo.
- Derechos y deberes generales.
- Definición de la edificabilidad.
- Obligaciones, cesiones y cargas de urbanización.
- Condiciones previas al ejercicio del derecho.
- Derecho transitorio hasta cumplimiento de las condiciones previas.

2. Clases de suelo:

El territorio municipal se divide según su aptitud genérica para servir de soporte al crecimiento urbano, teniendo en cuenta su vocación y sus condiciones materiales, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Los suelos que han de servir como soporte material de la estructura urbana y que permiten el ejercicio de las aptitudes de cada clase de suelo se califican como Sistemas Generales adscritos a algún tipo de suelo anteriormente descrito.

a) Suelo Urbano.

El suelo urbano es aquél que, cumpliendo los requisitos exigidos por el art. 11 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio, el Plan General señala como aptos para ser destinados a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas mediante el régimen general de actuación directa e individualizada.

En el suelo urbano el Plan incorpora los ámbitos definidos por planes especiales, así como los desarrollados por el propio Plan y que se acogen al régimen transitorio en consideración a su situación de "en curso de ejecución" desde el punto de vista físico o administrativo y a lo avanzado de la misma, especificando para cada uno de ellos las determinaciones del Plan General que afectan a su desarrollo, gestión, ejecución y programación.

c) Suelo Urbanizable.

El suelo urbanizable es aquél que el Plan destina en principio a ser soporte del crecimiento urbano, mediante un régimen general de actuación condicionado y reglado y cuya definición se contempla en el artículo 14 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio.

El suelo urbanizable sectorizado es aquél terreno incluido en los sectores que el plan general o el plan de sectorización delimiten para la formulación del correspondiente plan parcial.

En el suelo urbanizable sectorizado el Plan determina los sectores de desarrollo mediante Planes Parciales los elementos fundamentales de su estructura, la regulación genérica de sus diferentes usos globales y sus niveles de densidad, y su edificabilidad urbanística.

El suelo urbanizable no sectorizado es aquel que habiendo sido clasificado como urbanizable, no se encuentra incluido en ningún sector por el plan general o, en su caso, por un plan de sectorización.

d) Suelo No Urbanizable.

El suelo no urbanizable aquel que cumple con los requisitos del artículo 13 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. En esta clase de suelo el Plan establece medidas de protección, condiciones de la edificación complementaria de las actividades rurales y las condiciones impuestas para la no formación de núcleos de población. Excepcionalmente podrán implantarse en esta clase de suelo actividades de utilidad pública e interés social en las categorías y con las condiciones señaladas por estas normas.

Art. 63 Calificación del suelo e intensidad de los aprovechamientos

1 - La calificación global más la pormenorizada seleccionan la familia de actividades que si cumplen con los criterios señalados en el Capítulo 3 del Título V de estas normas, se consideran autorizados en los predios de que se trate.

Asimismo seleccionan la inclusión en una de las Categorías y Situaciones prevista en el artículo 33 que permiten regular la compatibilidad de usos dentro de las clases de suelo, zonas de calificación global y áreas de calificación pormenorizada.

La compatibilidad dentro de las clases y zonas de suelo se regula por aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, BOE nº 292 y Decreto 171/1985, de 11 de junio), por el Cuadro de Estándares Limitadores de Actividad por Categorías del artículo 35 y por las Normas de Medición del Ambiente Acústico del Tomo IV (Título V, capítulo 3, Sección 9ª) de estas normas.

La compatibilidad dentro de las áreas entre los usos pormenorizados se regula dentro de cada ordenanza de aplicación.

- a) La calificación global tiene carácter vinculante en todo el ámbito de aplicación del Plan General.
 - b) La calificación pormenorizada, tanto en suelos urbanos como urbanizables, será vinculante y/u orientativa según el criterio establecido en las fichas de cada ámbito del presente Plan.
- 2 - Las ordenanzas de edificación y usos, en cuanto parte de la calificación del suelo, contienen la definición última y precisa de los usos pormenorizados y su régimen de compatibilidad, así como las determinaciones físicas de la edificación posible en cada área de ordenanza. Es el último nivel de determinaciones de ordenación vinculantes contenidas en el Plan General; vinculaciones que tienen carácter impositivo en lo referente a usos pormenorizados y limitativos de la potestad privada en lo relativo a compatibilidad de uso y a posibilidades edificatorias.
- a) Las ordenanzas de edificación y usos se definen a escala 1:1.000 en la serie de Planos de Ordenación Pormenorizada POP (POP 2.1 al POP 2.8). Tal definición se produce sobre la práctica totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable, si bien su significado y grado de vinculación es diferente en cada supuesto.
- Suelo urbano de actuación directa.
 - Suelo urbano de actuación condicionada a la urbanización previa.
 - Suelo urbano dentro de Unidades de Ejecución.
 - Actuaciones aisladas en suelo urbano.
 - Dentro de los ámbitos de ordenación del Plan General cuando así lo señale expresamente su correspondiente Ficha de Ámbito, en su apartado 5 ordenanzas de aplicación.

- Dentro de las delimitaciones de Mantenimiento de la Ordenación Actual, se recogen en el texto de la Ordenanza OR-4, en el Título VI de estas normas, y referido exclusivamente a su régimen de compatibilidad de usos, excepto que su Documento Refundido de ordenación señale lo contrario y así se recoja expresamente en la citada ordenanza.

Art. 64 Ámbitos de ordenación y gestión

- 1 - La división del territorio municipal en ámbitos superpuestos permite la articulación de las determinaciones concurrentes del Plan General, provenientes al menos de los tres grandes bloques de ordenación, gestión y ejecución. Tal división no agota las necesarias para el total desarrollo, gestión y ejecución del Plan, por lo que la presente normativa arbitra los instrumentos, procedimientos y criterios complementarios de los preceptos de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y sus desarrollos reglamentarios necesarios para la generación de nuevos ámbitos.
- 2 - La delimitación de ámbitos de ordenación instrumenta las determinaciones sobre usos del suelo y la edificación y sobre derechos y posibilidades límites de la edificación; gradúa el nivel de vinculación de las determinaciones y previene la necesidad, los instrumentos adecuados y el momento en que deberán completarse éstas en los ámbitos en que el Plan General no lo hace, bien por falta de expectativas reales a corto y medio plazo, bien por ser necesario un estudio del problema que por su minuciosidad escapa del marco de competencias del Plan.
- 3 - La delimitación de ámbitos de gestión introduce un concreto equilibrio entre cargas y beneficios en su interior, imponiendo el reparto equitativo y justo de los mismos, o al menos el equitativo. Regula asimismo la aplicación de instrumentos y procedimientos de ejecución específicos; ligando indisoluble y solidariamente a los propietarios a la ejecución de los fines previstos, y precisando cualitativa y cuantitativamente el régimen general correspondiente a la clase o categoría de suelo sobre la que se produce. Las normas en su Título II contienen las previsiones de instrumentos, procedimientos y momentos en que pueden aparecer nuevos ámbitos de gestión; especificando con claridad el grado de vinculación de las determinaciones del Plan General y el régimen de concurrencia de las mismas.
- 4 - La delimitación de ámbitos de ejecución será en todo caso una consecuencia directa de actos administrativos ligados a los ámbitos de ordenación o gestión; excepción hecha de los correspondientes a las ejecuciones directas de obras en que la delimitación del ámbito se señalará en los propios proyectos de ejecución en alguno de los trámites administrativos previos, como la señalización de alineaciones y rasantes o la licencia de obras pertinente.
- 5 - La superposición de los ámbitos y de las determinaciones normativas anejas a los mismos, dentro del régimen de concurrencia definido en el Capítulo 1 del Título IV de estas normas para cada clase de suelo, define el contenido normal de la propiedad.
- 6 - La delimitación de ámbitos de intervención se recogen en el plano POP-1 Ámbitos de planeamiento a escala 1:5.000 y su contenido normativo en el Capítulo 8 del

Título IV de estas normas (Regulación de los ámbitos de ordenación y gestión delimitados por el Plan General).

Art. 65 Legislación concurrente

El aprovechamiento que como contenido normal de la propiedad se define anteriormente se ejercerá dentro del cumplimiento simultáneo de las normas sectoriales, Título V: “Normas de la edificación y de los usos”, y de las normas procedimentales, Título II: “Desarrollo del Plan General” y Título III: “Disciplina e intervención del uso del suelo”, contenidas en esta normativa, y de las legislaciones sectoriales vigentes aquí referenciadas y que puedan aparecer. Todo ello dentro del marco del derecho urbanístico contenido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y su desarrollo reglamentario, al que, independientemente de las remisiones concretas que aparezcan en este texto, se remite genéricamente.

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1ª CATEGORÍAS, TIPOS, CRITERIOS DE INCLUSIÓN Y RÉGIMEN

Art. 66 Criterios generales de inclusión

Se incluyen como Sistema General aquellas piezas urbanas que cumplen un papel relevante en la estructura urbana y territorial municipal, bien por el uso que cumplen o por la relación entre otros usos considerados como Sistemas Generales. La adscripción como Sistemas Generales conlleva un especial régimen de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación coherentes con su importancia en la estructura urbana. Esto no es óbice para que todos ellos queden adscritos a una de las tres categorías de suelo, urbano, urbanizable y no urbanizable, según se detalla en el plano POE-2 Clasificación del Suelo.

Art. 67 Estructura de los Sistemas Generales

1 - El Plan General clasifica los siguientes Sistemas Generales diferenciados:

- Sistema General de Comunicaciones y Transportes.
- Sistema General de Equipamientos Comunitarios y Grandes Servicios Urbanos.
- Sistema General de Espacios Libres.

2 - Definición y criterios de inclusión en cada uno de los Sistemas Generales.

a) El Sistema General de Comunicaciones y Transportes que incluye:

- Autopistas, autovías y carreteras.
- Vías urbanas.
- Red de ferrocarriles.

Resultan imprescindibles para garantizar el funcionamiento de la estructura urbana y territorial del municipio y su comunicación con la estructura territorial del resto del Estado.

- b) El Sistema General de Equipamientos Comunitarios que incluye:
 - Equipamientos educativos.
 - Equipamientos deportivos.
 - Equipamiento sanitario asistencial.
 - Equipamiento cultural y de espectáculos.
 - Religioso.
 - Equipamientos destinados a albergar servicios de la administración pública.
- c) Sistema General de Servicios Urbanos e Infraestructuras que incluye:
 - Servicios urbanos generales como policía, bomberos, etc.
 - Cementerios.
 - Conducción general y depósito abastecimiento de agua.
 - Colectores de aguas residuales.
 - Conducciones transporte combustibles y sus instalaciones complementarias.
 - Líneas de transporte de energía eléctrica y estaciones transformadoras.
 - Instalaciones de recogida y tratamiento residuos sólidos.
- d) Sistema General de Espacios Libres y Senda Verde
- e) Sistema General de Ríos y Arroyos

Art. 68 Identificación de los Sistemas Generales

Cada una de las piezas que se incluyen en alguno de los Sistemas Generales y sus Subsistemas se grafía específicamente en la serie de planos POE-4: Sistemas Generales y POE-3 Calificación Global, asignándoles al mismo tiempo el uso global que se asigna a cada uno de ellos de entre los previstos por el Plan General en el artículo 32 de estas normas.

Art. 69 Régimen del Sistema General de Comunicaciones Varios Forales

1 - Definición y criterios de inclusión.

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores e interiores al perímetro urbano que cumplen una función primordial de relación en la estructura municipal, con la red viaria general del país y con la general urbana, estando todas ellas incluidas dentro del Plan de Carreteras de Bizkaia.

Comprende las siguientes carreteras:

- AP-8 "Autopista del Cantábrico", perteneciente a la Red de Interés Preferente de carreteras de Bizkaia.
- N-634 "Donostia/San Sebastián a Santander y la Coruña" perteneciente a la Red de Interés Preferente de carreteras de Bizkaia.

- BI-2301 "Ermua a Arrangizgana" perteneciente a la Red Comarcal de carreteras de Bizkaia.

2 - En vías forales será de aplicación la Norma Foral 2/2011 de 24 de marzo para cada una de las vías afectadas.

Art. 70 Régimen del Sistema General de Comunicaciones Viarios No Forales

1 - Definición y criterios de inclusión:

Incluye las vías urbanas interiores al perímetro urbano y aquellos tramos exteriores de carretera cedidos a la red municipal de carreteras y caminos del Ayuntamiento de Ermua, que estructuran la ciudad y relaciona éstas con el resto de la red de Sistema General de Comunicaciones.

Para la inclusión de este Sistema se ha tenido en cuenta la importancia de su función en el sistema general de tráfico y transporte, la importancia de su función de cohesión entre barrios o sectores urbanos y su capacidad de estructuración de la forma urbana, su sección, longitud y diferenciación. También complementariamente se ha tenido en cuenta su importancia simbólica en la lectura de la ciudad.

2 - Régimen de Usos y Edificación:

- a) El régimen de usos y edificación será el definido en la Sección 7ª del Título V Capítulo 3 de estas normas.
- b) La inclusión de algunas de las vías existentes o previstas como sistemas generales se realiza desde criterios inspirados en la inclusión de este tipo de elementos como parte de la estructura general del territorio.
- c) Los usos de los predios colindantes a los que se les exige el uso complementario de aparcamiento público o privado no podrán computar en ningún caso las plazas de aparcamiento existentes en superficie de la vía pública.
- d) Las salidas de vehículos al sistema general dispondrán de una plataforma horizontal con la misma rasante de la vía pública con un desarrollo mínimo de 3 m l y un ancho mínimo de 3 m l; también estará dotada de sistemas de visualización directa o indirecta del tráfico de la vía urbana y de advertencia de salida de vehículos a la misma. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales y particulares del uso de aparcamientos.
- e) La regulación de anuncios, marquesinas, terrazas de establecimientos públicos, toldos, etc. cumplirá las determinaciones de cada Ordenanza de Edificación y Usos que sea de aplicación en cada caso, pudiendo en todo caso limitar las autorizaciones e incluso anularlas justificadamente en razón del perjuicio detectable sobre el funcionamiento de la red viaria urbana de sistema general.
- f) El incumplimiento del deber de conservación diseñado en el articulado la Ley 2/2006 producirá en todo caso la incoación de expediente sancionador, con imposición de multa en su máximo grado.

g) En el subsuelo del dominio público en terrenos pertenecientes a la red viaria de comunicaciones calificados como Sistema General únicamente podrán autorizarse los usos relativos a aparcamientos públicos subterráneos tanto para residentes como rotatorios, en régimen de concesión. En este caso requiere una ordenación detallada y pormenorizada a través de un Plan Especial de Ordenación y de infraestructuras que defina:

- La ordenación y el ámbito y las características del subsuelo a transformar.
- El techo edificable en el subsuelo con un máximo de dos plantas subterráneas así como parámetros de forma y otros.
- La correcta resolución presente y previsión futura sobre los servicios urbanísticos del subsuelo afectado por la operación dentro del ámbito considerado.
- El coste de la infraestructura nueva, modificación o mejora de la existente será con cargo al que promueva la ejecución del aparcamiento público subterráneo y formará parte del estudio económico- financiero del Plan Especial que se tramite y de los compromisos que se adquieran con la administración actuante para su desarrollo.

Art. 71 Régimen del Sistema General de Red de Transportes

1 - Definición y criterios de inclusión:

Comprende los predios calificados con uso global de viario y transportes y pormenorizados de red de FFCC.

2 - Régimen de Usos y Edificación:

El régimen de usos y edificación será el definido en la Sección 7ª del Título V Capítulo 3 de estas normas.

Art. 72 Régimen del Sistema General de Equipamientos Comunitarios

1 - Definición y criterios de inclusión.

Comprende los suelos calificados globalmente de equipamientos comunitarios y pormenorizadamente de cualquiera de los usos pormenorizados contemplados dentro del antedicho uso global de actividades de usos públicos o colectivos de interés público general por su relevancia dentro de su subsistema correspondiente. Esta consideración de uso pormenorizado no impedirá el cambio de usos entre los incluidos en este grupo.

2 - Régimen de usos y edificación.

- a) Sus condiciones de uso serán las definidas para cada uno de los pormenorizados y para el global en la Sección 5ª del Título V Capítulo 3. Habrán de cumplir en cualquier caso las normas o directrices sectoriales que le sean de aplicación ahora y en el futuro.
- b) En cualquier caso para los equipamientos de sistema general cabrá la posibilidad de redactar a iniciativa del Ayuntamiento un Plan Especial para su

desarrollo que fije condiciones especiales distintas de las expresadas en a) en atención a sus específicas características sectoriales.

Art. 73 Régimen del Sistema General de Equipamiento Educativo

1 - Definición y criterios de inclusión:

Comprende los usos pormenorizados de escolar al servicio del conjunto urbano, tales como Conservatorios, Escuelas de Arte y Oficios, Centros de Formación Profesional y Colegios públicos y privados como los centros de educación especial o talleres del mismo tipo.

2 - Régimen de Usos y Edificación:

Será el enunciado en el artículo 72 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

Art. 74 Régimen del Sistema General de Equipamientos Sanitario-Asistencial

1. Definición y criterios de inclusión:

Comprende los centros sanitarios y asistenciales que contengan residencia de enfermos o asistidos, o que ostentan un alto grado de especialización, o que oferten un amplio abanico de especialidades.

2. Régimen de Usos y Edificación:

Será el enunciado en el Artículo 72 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

Art. 75 Régimen del Sistema General de Equipamiento Deportivo

1. Definición y criterios de inclusión:

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito urbano, de dominio público o privado no procedentes de cesión de planeamiento de detalle.

2. Régimen de Usos y Edificación:

Será el enunciado en el artículo 72 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

Art. 76 Régimen del Sistema General de Equipamiento Cultural-Espectáculos

1. Definición y criterios de inclusión:

Comprende los equipamientos culturales y de espectáculos únicos, de producciones artísticas del cine, el teatro, s u otras similares, de nivel o ámbito urbano, y de dominio público.

2. Régimen de Usos y Edificación:

Será el enunciado en el artículo 72 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

Art. 77 Régimen del Sistema General de Equipamiento Religioso**1. Definición y criterios de inclusión:**

Comprende los centros religiosos representativos.

2. Régimen de Usos y Edificación:

Será el enunciado en el artículo 72 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

Art. 78 Régimen del Sistema General de Equipamiento de la Administración e Institucional**1. Definición y criterios de inclusión:**

Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas, de uso público o no, que ostenten un claro papel representativo, dejando fuera expresamente los servicios técnicos, administrativos u otros anexos a estas instituciones representativas.

Comprende también los principales centros o parcelas destinadas a las instituciones o cuerpos cuya tarea es la defensa del Estado o la preservación del orden público, incluso los centros de residencia anexos a las mismas.

2. Régimen de Usos y Edificación:

Será el enunciado en el artículo 72 y en la normativa o directrices que le sean de aplicación por su uso.

Art. 79 Régimen del Sistema General Servicios Generales e Infraestructuras**1. Definición y criterios de inclusión:**

Comprende las instalaciones, centro de producción, almacenaje y distribución, sedes, etc. de las infraestructuras básicas de la energía y del abastecimiento, depuración y distribución del agua, tales como subestaciones eléctricas, tendidos eléctricos de media y alta tensión, gaseoductos, depósitos de agua, depuradoras y canalizaciones de agua limpia y residual.

Comprende las parcelas, edificios e instalaciones destinadas al albergue de los servicios públicos urbanos de nivel municipal y carácter permanente, que por su localización, tamaño y función se convierten en verdaderos hitos urbanos, tales como vertederos de residuos sólidos, cementerios, bomberos, mataderos, etc.

Quedan excluidos los servicios urbanos reducidos o transitorios compatibles en el medio urbano tales como cantones de limpieza, cocheras, pequeñas estaciones de protección ciudadana, etc.

2. Régimen de Usos y Edificación:

Será el recogido en la Sección 5ª del Capítulo 3 del Título V de estas normas.

Art. 80 Régimen del Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres**1. Definición y criterios de inclusión:**

Comprende las sendas, pasillos, carriles bicicletas, zonas peatonales, plazas relevantes, etc., de carácter lineal y valor funcional o simbólico como elementos de paseo peatonal que relacionan los parques urbanos o periféricos entre si. La inclusión por criterios funcionales o simbólicos no prejuzga su cómputo a los efectos del artículo 78 de la Ley 2/2006.

2. Régimen de Usos y Edificación:

Su régimen de usos y edificación será el recogido en la Sección 7ª del Capítulo 3, Título V de estas normas.

SECCIÓN 2ª DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES EN CADA CLASE DE SUELO

Art. 81 Desarrollo por planeamiento de detalle

- 1 - El desarrollo de los sistemas generales se realizará a través de Planes Especiales, excepto que el Plan contenga todas las determinaciones necesarias o que estén incluidos o adscritos o puedan llegar a estarlo en unidades de ejecución a desarrollar por Planes Parciales o especiales según el propio Plan General.
- 2 - Los sistemas generales deberán ejecutarse directamente no pudiendo delimitar unidades de ejecución expresamente para este fin o hacerlo mediante actuaciones no programadas.

SECCIÓN 3ª OBTENCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 82 Procedimiento General

- 1 - Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan a través de la resolución de los correspondientes procedimientos de ocupación directa, expropiatorios, reparcelatorios, compensatorios o por cesión gratuita.
- 2 - La clasificación del suelo adscrito a sistemas generales se funda en la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. En virtud del Plan, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades, incluso mediante la expropiación forzosa de los terrenos y edificaciones de titularidad privada adscritos a sistemas generales, o de su uso y explotación, cuando ello fuere necesario a tal fin.
- 3 - La expropiación del suelo y los derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, no adscritos ni incluidos en actuación integrada alguna, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación de planeamiento de ordenación estructural que legitima la actividad de ejecución. Transcurrido sin efecto el plazo previsto, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la ley y se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 185 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Art. 83 Sistemas Generales no adscribibles a suelo urbano no consolidado y urbanizable

- 1 - Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal y cuyo uso coincide con el previsto por el Plan General no han de transmitirse al Ayuntamiento salvo excepción expresa del Plan.
- 2 - Los sistemas previstos sobre suelo de titularidad pública se transmitirán al Ayuntamiento, salvo que el uso propuesto por el Plan General sea competencia del organismo o entidad públicos que ostenten la titularidad del dominio.
- 3 - Los terrenos de propiedad privada destinados a dar soporte a sistemas generales deberán transmitirse gratuitamente al Ayuntamiento a través de las correspondientes actas administrativas de cesión o títulos de reparcelación u ocupación directa cuando dichos terrenos formen parte de ámbitos de gestión donde los mismos se prevean como cesión obligatoria y gratuita, o a través del procedimiento expropiatorio en el resto de los casos.

Art. 84 Sistemas Generales adscritos a suelo urbano no consolidado y urbanizable

1. Los sistemas generales o sus partes adscritos por el Plan suelo urbano no consolidado y/o al suelo urbanizable se han incluido en los correspondientes ámbitos en los que se efectuará la compensación de los derechos privados afectados. Para su obtención el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa; la expropiación forzosa de los derechos privados o por la cesión gratuita derivada de la ejecución del correspondiente ámbito.
2. El Ayuntamiento recibirá los sistemas generales adscritos ya urbanizados sin coste alguno acorde a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Art. 85 Sistemas Generales que no exijan la titularidad dominio público

El Plan General lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios necesarios para la ejecución de servicios que no exijan la expropiación del dominio, pudiéndose tramitar la imposición de servidumbres conforme al trámite y procedimiento previsto por el artículo 181 de la Ley 2/2006.

SECCIÓN 4ª EJECUCIÓN MATERIAL DE LOS SISTEMAS GENERALES**Art. 86 Ejecución Material de los Sistemas Generales**

- 1 - La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales adscritos a los ámbitos recogidos en las fichas de urbanísticas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en las mismas, mientras que las obras previstas en los Planes Especiales para la ejecución de los sistemas generales incluidos deberán también contener un calendario de plazos cuyo cumplimiento será obligatorio y preceptivo y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

2 - Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los Sistemas Generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, para aquellos Sistemas Generales establecidos en el suelo urbano consolidado y en suelo no urbanizable y por los particulares en la parte que les corresponde en virtud de los compromisos fijados en el planeamiento tratándose de Sistemas Generales establecidos en el suelo clasificado como urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 53 apartado 1c de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos tanto en los Sistemas Generales en suelo urbano como en los establecidos en el suelo urbanizable sectorizado.
- c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las previsiones del Plan General, en su defecto, según se determine en los correspondientes ámbitos de gestión.

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª CATEGORÍAS, TIPOS Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN

Art. 87 Definición y categorías

El suelo considerado como urbano en aplicación de los criterios generales de inclusión reseñados en el Capítulo 1, del presente Título se divide según el presente Plan en dos categorías:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

Art. 88 Suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado comprende la ciudad consolidada sobre la que el Plan contiene todas las determinaciones necesarias y suficientes para su ejecución directa o individualizada por los particulares. En esta categoría de suelo urbano se contemplan dos tipos, el de estricta actuación directa e individualizada por estar urbanizado y ostentar en general la condición de solar, y el que resta pendiente de la ejecución de obras de urbanización para merecer tal condición tal y como se define en el artículo 11, apartado 1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Art. 89 Suelo urbano no consolidado

Comprende los terrenos que la ordenación urbanística adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Carecer de urbanización consolidada por:

- a) No comprender la urbanización existente las dotaciones, servicios e infraestructuras precisos exigidos por la ordenación urbanística o carecer unos y otros de la proporción, las dimensiones o las características adecuadas exigidas

por la misma para servir a la edificación que sobre ellos exista o se hubiera de construir.

- b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación o renovación urbana, incluidas las dirigidas a establecimiento de dotaciones.

2.- Atribuirle la ordenación una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

En esta categoría se distinguirán dos situaciones para los ámbitos en función del estado de desarrollo del planeamiento, así tendremos:

- Ámbitos de planeamiento asumido, que comprende los suelos incluidos en polígonos de Planes Parciales, Unidades de Ejecución o suelos de actuación directa ejecutados o no, cuyo régimen consiste en el previsto en el Plan vigente con anterioridad a este Plan, determina condiciones específicas de urbanización, edificabilidad, cesiones, etc, esto es, cargas anexas al ejercicio del derecho urbanístico subjetivo. En este régimen las condiciones para merecer la calificación de solar a los efectos del art. 12 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de 30 de junio, son las señaladas por el propio Plan Parcial.
- Ámbitos de nueva ordenación: recogidos en las correspondientes fichas urbanísticas contenidas en el Tomo III del presente Plan.

SECCIÓN 2ª DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO

Apartado 1 Determinaciones por categorías y tipos

Las determinaciones del Plan General en suelo urbano dependen en parte de la categoría y tipo de suelo que regulan el régimen de aplicación.

Art. 90 En suelo urbano consolidado

Para ésta categoría, las determinaciones de clasificación, calificación, ámbitos de ordenación y gestión y del programa, son vinculantes, estando potestados los propietarios afectados únicamente para promover la delimitación de nuevos ámbitos de gestión y ordenación.

Art. 91 En suelo urbano no consolidado

- 1 - Con carácter general para esta categoría, el Plan recoge las determinaciones propias de su instrumento de desarrollo o gestión, determinando exclusivamente las modificaciones obligadas del mismo. Les serán vinculantes en todo caso las determinaciones del Programa de Actuación y con carácter subsidiario todas las del Plan en defecto de correspondientes de su instrumento de desarrollo o gestión.
- 2 - En el caso de ámbitos de nueva ordenación, el Plan fija con carácter vinculante las determinaciones de clasificación, calificación, ámbitos de ordenación a desarrollar, ámbitos de gestión y programa de actuación.

Apartado 2 Definición gráfica y normativa en el Plan General

Art. 92 Determinación del Plan General en suelo urbano

- 1 - La delimitación de las categorías y tipos de suelo urbano se recoge en los planos de ordenación pormenorizada así como en los planos que definen los distintos ámbitos de gestión y las Normas de aplicación correspondientes en la presente Sección 2ª del Capítulo 3 del Título IV de estas normas.
- 2 - La delimitación de áreas según su calificación se contiene en los planos de ordenación pormenorizada, y en el Título IV, de las normas del Plan.
- 3 - La definición de ámbitos generales de ordenación y gestión se contiene en los planos de ámbitos de gestión, y en el Capítulo 7 del Título IV de las presentes normas.
- 4 - La asignación en su caso de plazos de ejecución y sistemas de actuación quedan definidos en las fichas urbanísticas de cada ámbito.

SECCIÓN 3ª DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Art. 93 Derechos y deberes generales

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

Los propietarios de suelo urbano tienen los deberes contemplados en el artículo 24 y 25 de la Ley 2/2006, con la distinción que respecto de los mismos conlleva el hecho de que los suelos de esta clase estén o no consolidados por la urbanización.

Así, los primeros de ellos -propietarios de suelos urbanos consolidados- deberán únicamente completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen la condición de solares y edificarlos en plazo.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado deberán:

- Mientras no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor, mantener en debidas condiciones las construcciones e instalaciones ejecutadas al amparo de obras provisionales debidamente autorizadas, y proceder a su demolición y al cese de los usos y las actividades desarrollados a requerimiento del ayuntamiento, sin derecho a indemnización por concepto alguno.
- A partir de contar con el programa de actuación urbanizadora, participar en al reparcelación para equidistribuir entre ellos las cargas y beneficios urbanísticos del ámbito correspondiente, cumplimentar las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la Ley y costear la urbanización y edificar los solares en el plazo conferido al efecto.

Art. 94 Edificabilidad

En suelo urbano la edificabilidad quedará definida por:

- a) Las fichas urbanísticas de cada ámbito de ejecución.
- b) En caso de tratarse de actuaciones aisladas de sustitución reguladas por ordenanza, la edificabilidad del solar será la misma que el edificio a sustituir.

En suelo urbano no consolidado, es preceptiva la cesión al Ayuntamiento del quince por ciento del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente libre de cargas de urbanización.

SECCIÓN 4ª DERECHOS Y OBLIGACIONES CONCRETAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Art. 95 Derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado

1.- Los propietarios de suelo urbano consolidado que no tengan condición de solar tienen derecho a:

- a) Edificar en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico y, en su caso, ejecutar simultáneamente, debidamente afianzadas, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar.
- b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones al uso o usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable, a través del desarrollo en ellos de las actividades correspondientes.

2.- Cuando se trate de suelo urbano consolidado que tenga la condición de solar:

- a) Edificar en los términos previstos por el planeamiento urbanístico.
- b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones a los usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable, desarrollando en ellos las correspondientes actividades.

Art. 96 Derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado

1.- En suelo urbano no consolidado en que la actividad de ejecución deba tener lugar mediante actuaciones integradas, las facultades previstas son las siguientes:

- a) Mientras no cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:
 - Ejercer, mientras no se inicie la reparcelación forzosa de iniciativa pública prevista en el artículo 49 de la Ley 2/2006, los usos y actividades indicados en el artículo 21 de la Ley 2/2006.
 - Realizar, cuando sean procedentes según el régimen del suelo y el planeamiento aplicable, las obras e instalaciones provisionales contempladas en el artículo 36 de la Ley 2/2006 y en los términos dispuestos en él.
 - Formular y presentar para su tramitación el programa de actuación urbanizadora y los restantes documentos técnicos precisos para la legitimación de la transformación urbanística del suelo en la forma dispuesta por la ley.

- b) Desde que cuenten con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:
 - Participar en la ejecución del programa de actuación urbanizadora en la forma prevista en esta ley, con atribución de la edificabilidad urbanística correspondiente.
 - Percibir el justiprecio o indemnización que corresponda en el caso de determinación por la administración actuante del sistema público de ejecución por expropiación o de renuncia voluntaria a participar en la ejecución, formalizada con anterioridad a la aprobación definitiva de la pertinente reparcelación.

2.- Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad urbanística sobre la preexistente, las facultades previstas son:

- a) Edificar en los términos establecidos por el planeamiento urbanístico y, en su caso, ejecutar simultáneamente, debidamente afianzadas, las obras de urbanización precisas para que adquieran la condición de solar.
- b) Destinar la construcción, el edificio y las instalaciones al uso o usos permitidos por la ordenación urbanística aplicable.

Art. 97 Obligaciones de los propietarios de suelo urbano con carácter general

Sin perjuicio del régimen a que esté sujeto por razón de su clasificación, los propietarios adquirirán los siguientes deberes:

- a) Destinar el suelo al uso o usos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico, y conservar las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legalmente exigibles para ser dedicadas al uso a que legítimamente se destinen.
- b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, la masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como usarlo y explotarlo de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua o el aire, ni inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

A los efectos del párrafo anterior, los propietarios deberán permitir en todo caso la realización por la administración pública competente de los trabajos que sean precisos para el ejercicio de sus competencias.

- c) Respetar las limitaciones derivadas de la legislación administrativa de pertinente aplicación por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, que sirvan de soporte o en los que estén establecidos usos, obras y servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación reservada o regulada.
- d) Respetar las limitaciones que para el suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones correspondientes deriven de la legislación de patrimonio histórico, cultural y artístico y, en todo caso, del planeamiento urbanístico por razón de su inclusión en catálogos de bienes protegidos.

- 2.- El cumplimiento de los deberes enunciados es condición previa en cada caso del legítimo ejercicio de las facultades previstas en este artículo.

Art. 98 Obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado

1.- En suelo clasificado como urbano consolidado que no tenga aún la condición de solar, además de los deberes generales se establecen los siguientes:

- a) Distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento de aplicación, cuando así proceda según lo dispuesto en el artículo 136.a de la Ley 2/2006, conforme a éste y con carácter previo a cualquier acto de ejecución del mismo.
- b) Completar, a su costa, las obras de urbanización pendientes para que la parcela adquiera la condición de solar con carácter previo o simultáneo a la edificación y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, con afianzamiento de la ejecución ante el ayuntamiento y levantamiento de la carga de cesión gratuita a éste de los terrenos interiores de la parcela destinados por la ordenación pormenorizada del plan general o estudio de detalle a dotaciones públicas para viales, aceras y otros espacios libres.

2.- En suelo clasificado como urbano consolidado que tenga ya la condición de solar, además de los deberes generales:

- a) Edificar el solar en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

Art. 99 Obligaciones de los propietarios de suelo urbano no consolidado

1.- En suelo clasificado como urbano no consolidado, además de los deberes generales se establecen los siguientes:

- a) Mientras no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor, mantener en debidas condiciones las construcciones e instalaciones ejecutadas al amparo de obras provisionales debidamente autorizadas, y proceder a su demolición y al cese de los usos y las actividades desarrollados a requerimiento del ayuntamiento, sin derecho a indemnización por concepto alguno.
- b) Desde que cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:
 - Participar en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución del programa de actuación urbanizadora, salvo que se lleve a cabo en régimen público de ejecución por el sistema de expropiación o se haya renunciado a participar en dicha ejecución.
 - Levantar las siguientes cargas a efectos de la participación a que se refiere el apartado anterior:
 - I. Cesión gratuita al ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas

culturales y docentes, dotación residencial protegida, en su caso, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento, así como de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su obtención o ejecución.

- II. Cesión gratuita al ayuntamiento del suelo o, en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- III. Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquella.

- Edificar en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

2.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada sobre la preexistente, además de los deberes generales y los establecidos en el apartado 1.b de este artículo, la del levantamiento de la carga dotacional correspondiente o, cuando no resulte posible, la indemnización económica sustitutoria de valor equivalente con destino a la obtención de suelos dotacionales, todo ello en los términos que reglamentariamente se determine. La cesión dotacional será la correspondiente al incremento de edificabilidad urbanística atribuida en los términos establecidos en el artículo 79.1 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Art. 100 Condiciones de la parcela apta para edificar

En el régimen de suelo urbano, además de las limitaciones impuestas por el Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las siguientes condiciones:

- 1 - Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, que si no cumple las debidas condiciones se garantice la ejecución simultánea de edificación y urbanización por el procedimiento señalado en las presentes normas, o que, si está incluida en una unidad de ejecución merezcan la calificación de solar todas las parcelas resultantes del procedimiento reparcelatorio o compensatorio incluidas dentro de la unidad de ejecución delimitadas, o subpolígonos de ejecución que pudieran llegar a delimitarse para facilitar una gestión acorde a la demanda y que mantenga el nivel de calidad urbana deseable.
- 2 - Que previamente a la solicitud de licencia se hayan formalizado a favor del Ayuntamiento, la totalidad de las cesiones obligatorias y gratuitas libres de cargas,

gravámenes y ocupantes, de los terrenos que están al servicio del polígono o unidad de ejecución.

- 3 - Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación correspondiente al polígono o unidad de ejecución.

Art. 101 Condiciones para la calificación de una parcela como solar

- 1.- A los efectos de la primera de las condiciones del artículo anterior tendrán la condición de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Que por sus dimensiones y características tenga la condición de parcela susceptible de edificación.
 - b) Que esté dotada de ordenación pormenorizada por el correspondiente plan de ordenación urbanística.
 - c) Que esté urbanizada conforme a las determinaciones pertinentes del planeamiento urbanístico y observando las alineaciones y rasantes fijadas por éste o en aplicación del mismo.
- 2.- No se considerarán solares las parcelas que hayan obtenido su urbanización al margen del desarrollo y ejecución de una actuación aislada o integrada de acuerdo con la legislación.
- 3.- Sin perjuicio de las mayores exigencias que pueda establecer el plan general, la urbanización mínima requerida a los efectos de la letra c) del párrafo primero es la resultante de la dotación al menos con los siguientes servicios:
 - a) Acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público efectivo, debiendo presentar estas características todas las vías a que dé frente la parcela. Únicamente son idóneas para otorgar la condición de solar las vías municipales urbanas y las restantes mientras sean públicas y discurran por suelo urbano.
 - b) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en todas las vías a que dé frente la parcela.
 - c) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación de ésta por el planeamiento.
 - d) Red de evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales a la red de alcantarillado con capacidad suficiente para el uso existente en la parcela y, en todo caso, para el que resulte de la calificación otorgada por el planeamiento.
- 4.- La condición de solar quedará extinguida cuando:
 - a) Por obsolescencia o inadecuación sobrevenida de su urbanización.
 - b) Por la reclasificación de su superficie al excluirse del proceso urbanizador.
 - c) Por su integración en actuaciones de reordenación o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.

Art. 102 Condiciones para la ejecución simultánea de construcción y urbanización

A los efectos de la primera de las condiciones para poder edificar el suelo urbano, cuando las respectivas parcelas no merezcan la calificación de solar se exigirá cumplir los siguientes requisitos:

1 - Parcelas no incluidas en ámbitos de gestión:**a) Condiciones:**

- Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el departamento Autonómico, Foral o Entidad que administre bienes públicos, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas aceptando la fijación de un plazo de terminación de la urbanización menor o igual que el que corresponda al de terminación de la edificación.
- Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 80 % de la urbanización en la parte que corresponda.
- Que en escrito de solicitud de licencia se comprometa a dejar constancia registral de que el uso y ocupación de la construcción queda condicionado a la ejecución completa de la obra de urbanización, cuyo incumplimiento impedirá la concesión de la preceptiva licencia de ocupación y apertura.
- El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de la fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere la condición 2 del epígrafe 1.a de este artículo.

2 - Parcelas incluidas en ámbitos de gestión:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fueran necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan o que exista acuerdo municipal reconociendo con los efectos oportunos en cuanto a cesiones obligatorias se refiere, la innecesariedad de la reparcelación.
- Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad, y que se fije en la autorización correspondiente un plazo de terminación de la urbanización complementaria menor que el fijado para la edificación, siendo este plazo posible.

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

Art. 103 Definición de infraestructura básica

A los efectos del Plan se entenderá por infraestructura básica: el viario de cesión, con todos los servicios previstos en el Plan, y su conexión con las redes generales de la ciudad tanto en lo relativo a la red de servicios como la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y zonas verdes con todos los servicios previstos en el Plan incluidas las plantaciones hasta cumplir el mínimo exigido en el artículo 6 del RD 123/2012, debiendo a su vez, estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

Art. 104 Definición de infraestructura complementaria

Se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con las condiciones de licencia correspondientes:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de ejecución y que figuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.
- Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libres ajardinados de carácter privado.
- La plantación de los parques y jardines, zonas arboladas de protección o red de transporte general que excedan los mínimos exigidos en el artículo 6 del RD 123/2012.

Art. 105 Condiciones para la concesión de licencias de ámbitos

- 1 - La concesión de cualquier licencia de nueva planta de la Unidad de Ejecución deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto. En caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada.
- 2 - Con la primera licencia de ejecución simultánea que se conceda en una Unidad de Ejecución deberá quedar garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el epígrafe último del artículo anterior.
- 3 - No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

- 4 - Será preceptivo la recepción de las obras de urbanización por parte del ayuntamiento conforme al artículo 198 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo previo a la ocupación de los edificios.
- 5 - El incumplimiento de estas condiciones da lugar a la denegación de la preceptiva licencia de apertura y primera ocupación que legitima el uso del inmueble.

SECCIÓN 5ª DELIMITACIÓN, DESARROLLO Y GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS

Art. 106 Delimitación de los ámbitos

- 1 - El Plan General ha delimitado unos ámbitos de planeamiento al interior de los cuales se produce, en ejecución del mismo, el reparto de las cargas y beneficios asignados. Los tipos y regulación de ámbitos se contienen en este Capítulo y en el Capítulo 8 del mismo Título.
- 2 - La delimitación de las nuevas unidades de ejecución para el desarrollo, gestión y ejecución del Plan, o la modificación de las delimitaciones propuestas por él se acordarán por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, y se ajustará a los mismos criterios utilizados por el Plan.
- 3 - Solamente el Ayuntamiento a través de la revisión o modificación del Plan General está capacitado para modificar la delimitación de las zonas de suelo urbano de actuación directa, o su edificabilidad urbanística, cuando ello no implique modificación de la ordenación vigente. Si fuera precisa tal modificación se requerirá la previa o simultánea modificación o revisión del propio Plan.

Art. 107 Desarrollo y gestión de los ámbitos

En el Tomo III del presente plan se incluyen las fichas de los distintos ámbitos de gestión en las que se define el sistema de actuación por el que desarrollar urbanísticamente dicho ámbito, sin embargo, el Ayuntamiento podrá modificar el sistema de actuación elegido, en aplicación de los criterios del Título II de estas normas y el artículo 165 y 184-185 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Art. 108 Unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado

- 1 - El Plan General recoge diversos ámbitos de planeamiento procedentes del Plan General del año 2000 que no se han materializado aún por estar en curso la ejecución física o jurídica de los mismos. Tales ámbitos de planeamiento se desarrollan con las determinaciones propias que fueron contenidos en el planeamiento de detalle y se recogen expresamente en el Tomo III Fichas de los Ámbitos del presente Plan, incorporando expresamente los mencionados instrumentos urbanísticos definitivamente aprobados que los desarrollaron y sus determinaciones, lo que se refleja de manera específica en los documentos normativos.

- 2 - La gestión de estos ámbitos de gestión se regirá por sus propias determinaciones, excepto en lo referente a régimen de licencias, solares y condiciones previas de edificación que se regirán por las normas generales de suelo urbano.

SECCIÓN 6ª RÉGIMEN TEMPORAL DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Art. 109 Planes anteriores recogidos por el Plan General

El presente Plan General clasifica como suelo urbano consolidado los suelos sometidos a la regulación de Planes Parciales, Estudios de Detalle, proyectos de edificación y asimilables anteriores, si están ya ejecutados, o en avanzado proceso de ejecución, siempre que éstos últimos puedan considerarse desde el punto de vista administrativo, jurídico o fáctico como planes en curso de ejecución o con ejecución anterior a la aprobación definitiva del Plan, y que su ordenación se considere como aceptable dentro del modelo de estructura urbana propuesto por el Plan General.

En el caso de desarrollo de algunos de estos ámbitos por el procedimiento de concurso, pudiendo éste modificar o desarrollar algunas de las determinaciones del Plan General del año 2000, estas modificaciones serán asumidas como parte del desarrollo de estos suelos para cada ámbito.

Art. 110 Áreas de Mantenimiento de la Ordenación Actual (MOA-1)

Si las ordenaciones a que han dado lugar los citados planes están totalmente ejecutadas y no ha sido posible asimilarlas a la regulación de alguna de las ordenanzas tipológicas propuestas por el Plan, aparece su ámbito como suelo urbano de actuación directa en cuanto al régimen de suelo y como mantenimiento de la ordenación actual de grado 1 (MOA-1) correspondiente a la OR-4 de las ordenanzas, elevando a categoría de norma la realidad física existente.

Art. 111 Ámbitos de Mantenimiento de la Ordenación Vigente (MOA-2)

Si las ordenaciones ejecutadas al amparo de instrumentos de desarrollo no lo están en su totalidad, y a los solares o suelos vacantes no es posible asignarles una de las ordenanzas del Plan General (por contradicciones tipológicas o jurídicas) se las clasifica como suelo urbano de actuación directa y se les asigna la ordenanza OR-4 de Mantenimiento de la Ordenación Actual de grado 2 (MOA-2). Ello implicará que el plano de ordenación física del propio instrumento que las desarrolló continúa vigente para los suelos vacantes así como las Ordenanzas Especiales que él contenga, con las Condiciones que el propio MOA define en el Capítulo 5 del Título VI de estas normas.

SECCIÓN 7ª RÉGIMEN DEL SUELO SOMETIDO A ÁMBITO HASTA EL DESARROLLO DEL MISMO

Art. 112 Derecho temporal de los suelos urbanos sometidos a ámbito

En tanto el planeamiento de desarrollo obligatorio y el instrumento de gestión señalado para cada ámbito no hayan recibido aprobación definitiva en vía

administrativa, los suelos regulados por este régimen estarán a lo dispuesto en estas normas:

- 1 - Los edificios, instalaciones y usos incluidos dentro de uno de estos ámbitos tendrán el de transitorio fuera de ordenación.
- 2 - Los propietarios de edificios incluidos dentro de estos ámbitos están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público a los efectos y con la extensión y procedimiento del artículo 199 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y de los Capítulos 3, 4 y 5 del Título IV de estas normas.
- 3 - Los terrenos incluidos dentro de estos ámbitos no podrán adquirir la calificación de solar por edificación insuficiente a los efectos de los artículos 12 y 189 de la Ley 2/2006, hasta tanto no adquieran firmeza en vía administrativa las aprobaciones de los preceptivos desarrollos de planeamiento e instrumentos de gestión o reparto.
- 4 - En tanto no puedan ejecutarse o no se ejecuten las determinaciones del Plan General para estos suelos, el Ayuntamiento podrá establecer por acuerdo con los particulares, o por avenencia con los mismos dentro del trámite expropiatorio, o por ejercicio de la expropiación, servidumbres o derechos de superficie artículos 186-188 ambos inclusive de la Ley 2/2006) para usos públicos no lucrativos en régimen transitorio dentro del plazo señalado en el acuerdo o en la correspondiente acta de expropiación.

El inicio del trámite administrativo previo a la ejecución producirá la extinción de la servidumbre o derecho de superficie sin derecho a indemnización alguna. Los mismos efectos producirá el acuerdo de cambio del sistema de actuación.
- 5 - Los terrenos previstos por el Plan o planes que lo desarrollen como de cesión obligatoria y gratuita podrán ocuparse tras el inicio del procedimiento reparcelatorio o compensatorio en ejecución del ámbito, o por el procedimiento expropiatorio en ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano.
- 6 - Los propietarios de los terrenos incluidos en estos ámbitos están obligados a la ejecución de las determinaciones del Plan General en los plazos previstos por el Plan y la Ley. Su incumplimiento producirá en todo caso los efectos regulados por los artículos 189 al 193 ambos inclusive de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- 7 - Las obras realizadas hasta el desarrollo del ámbito conforme a planeamiento serán tenidas en cuenta a la hora de considerar las aportaciones realizadas en los costes de urbanización.

CAPÍTULO 4 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª CATEGORÍAS Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Art. 113 Categorías y sectores incluidos

- 1 - El suelo urbanizable sectorizado nuevo comprende los terrenos para los que se propone la redacción de planes parciales condicionados exclusivamente por la delimitación del correspondiente sector y las determinaciones anexas al mismo contenidas en el presente Plan; su régimen será el delineado por la Ley del Suelo con las precisiones de este capítulo de las normas.

Tal afirmación supone la inexistencia de planeamiento de detalle previo o la formal anulación o no consideración del planeamiento vigente con anterioridad, por no caber su inclusión en ninguno de los supuestos de la Ordenanza OR-4 Mantenimiento de la Ordenanza Actual o de Ámbito descrita en el Título VI, Capítulo 5 del presente Plan.

SECCIÓN 2ª DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Art. 114 Determinaciones del Plan General en Suelo Urbanizable Sectorizado

- 1 - El Plan delimita cada uno de los sectores para el desarrollo del suelo urbanizable, incluyendo en su delimitación la parte de los sistemas generales que le corresponda para un reparto equitativo de cargas y beneficios o, en su defecto, definiendo los parámetros mínimos exigidos por la Ley 2/2006 de sistemas generales necesarios adscribir al sector.

Su delimitación se contiene en la serie de planos de ordenación estructural POE-4 Sistemas Generales y la calificación global en la serie de Planos POP-2 y en la propia Ficha de Ámbito.

- 2 - El uso global se determina en el Planos POE-3 Calificación Global y se cuantifica la intensidad en la propia Ficha del Ámbito.
- 3 - La Ficha de Ámbito contiene directrices para el desarrollo de la Ordenación y un conglomerado de datos indicativos vinculantes o no según se indica en la propia ficha.

SECCIÓN 3ª DEBERES Y DERECHOS GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Art. 115 Régimen General

Las facultades del derecho de propiedad en el suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y cumpliendo las obligaciones y derechos regulados en estas Normas del Plan General y en la Legislación del suelo.

Promover la actividad urbanística mediante el desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y en vigor:

Participar en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución del programa de actuación urbanizadora, salvo que se lleve a cabo en régimen público de ejecución por el sistema de expropiación o se haya renunciado a participar en dicha ejecución

Corresponderá al Ayuntamiento el quince por ciento del aprovechamiento urbanístico lucrativo del sector o ámbito correspondiente, libre de cargas de urbanización.

La apropiación del aprovechamiento que corresponda a cada propietario estará condicionada al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por el Plan General y, en su defecto, por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo artículo 25.

Costear todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquella.

Edificar en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable.

SECCIÓN 4ª DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Art. 116 Condiciones para la edificación del suelo urbanizable sectorizado

En el régimen del suelo urbanizable, además de las limitaciones impuestas por el Plan General o el planeamiento de desarrollo, el suelo no podrá ser edificado hasta haberse cumplido las condiciones señaladas por los artículos siguientes de estas normas.

Art. 117 Condiciones para las parcelas aptas para la edificación

- 1 - Que la respectiva parcela merezca la calificación de solar o se garantice la ejecución simultánea de la urbanización complementaria, y que merezcan la misma calificación el resto de las parcelas incluidas en la misma unidad de ejecución o unidad de ejecución delimitada.
- 2 - Que se hayan cumplimentado previamente los trámites del sistema de actuación elegido para la unidad de ejecución.
- 3 - Que previamente a la solicitud de la licencia se haya formalizado a favor del Ayuntamiento a través de las correspondientes Actas de Cesión las cesiones obligatorias y gratuitas correspondientes al sector o unidad de ejecución libres de

cargas, gravámenes y ocupantes, y estas hayan sido debidamente inscritas registralmente.

- 4 - Previa a la edificación de los solares resultantes de la actividad urbanística será preceptivo contar con Licencia Urbanística Municipal aprobada siempre y cuando las obras se encuadren en algunos de los tipos contenidos en el artículo 207 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Art. 118 Condiciones para que las parcelas merezcan la calificación de solar

A los efectos de la primera de las condiciones tendrán la calificación de solar aquellas parcelas que reúnan los requisitos señalados en el Artículo 102 de las presentes normas. Dentro de ello y con relación a la edificación y urbanización simultáneas se regirán por lo regulado en el artículo 103 de estas Normas; teniendo en cuenta las definiciones de infraestructura básica y complementaria expuestas en los subsiguientes artículos 104 y 105 respectivamente.

Art. 119 Obligaciones del propietario del Suelo Urbanizable Sectorizado

1. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito.
2. Ceder urbanizado, obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.
3. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al quince por ciento (15%) del aprovechamiento urbanístico lucrativo del ámbito correspondiente libre de cargas de urbanización.
4. Costear y en su caso ejecutar la urbanización según el sistema de actuación establecido, que se establezca o que resulte por sustitución del inicialmente previsto.
5. Conservar la urbanización ejecutada mientras no se hayan recepcionado las obras por el Ayuntamiento. En caso de tratarse de espacios públicos de uso privado el mantenimiento del espacio correrá a cargo de la propiedad particular.
- 6 - Edificar los solares dentro de los plazos que fija el Plan o puede fijar el Ayuntamiento para los ámbitos de ordenación y gestión y cumplir en última instancia los plazos para edificar previstos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- 7 - Mantener los terrenos, urbanizaciones y edificios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
8. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

9. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general

SECCIÓN 5ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TANTO NO SE PRODUZCA SU DESARROLLO

Art. 120 Suelo Urbanizable Sectorizado sin desarrollo de planeamiento

- 1 - Los aprovechamientos urbanísticos atribuidos por el Plan General a los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán ejercerse hasta que hayan sido aprobados los Planes Parciales correspondientes, se hayan efectuado los trámites impuestos por el sistema de actuación elegido, se hayan efectuado las cesiones y se hayan ejecutado las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial aprobado.
- 2 - Hasta que se produzcan las circunstancias anteriores no podrán ejecutarse edificios, usos o instalaciones, excepto los previstos por la legislación vigente.
- 3 - Tampoco podrán autorizarse licencias de parcelación urbanística sin la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

SECCIÓN 6ª DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Art. 121 Incumplimiento de plazos

El incumplimiento de los plazos señalados por el Plan General dará lugar aplicación de las facultades adjudicadas a la revisión del Programa de Actuación del Plan General en el Capítulo 5 del Título II de estas normas así como lo contenido en los artículos del 190 al 193 de la Ley 2/2006.

SECCIÓN 7ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

No existe suelo clasificado como tal en este Plan General, sin embargo resulta conveniente asignar un régimen en previsión de que pudiera existir en posibles modificaciones.

Art. 122 Desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado

- 1 - En general, el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado podrá promoverse directamente sin necesidad de concurso mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística. En ejecución de este Plan la ordenación y urbanización de los terrenos clasificados en el presente Plan General como suelo urbanizable no sectorizado se llevará a cabo mediante Planes de Sectorización que podrán incluir la ordenación pormenorizada del ámbito, en cuyo caso no será necesaria la redacción del correspondiente Plan Parcial, en caso de

no contar con dicha ordenación pormenorizada, será preceptivo el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora que la defina.

- 2 - La formulación de los Programas de Actuación Urbanizadora podrá llevarse a cabo mediante convocatorias de concurso público o directamente por las Entidades locales o urbanísticas especiales competentes. En el primer caso la redacción del Programa correrá a cargo del adjudicatario del mismo. Las acciones preparatorias, la formación y aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora se llevarán a cabo a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente.
- 3 - Las determinaciones de los Programas se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales, cuya aprobación podrá ser simultánea a la de aquellos.

Art. 123 Determinaciones del Plan General

- 1 - Los Programas de Actuación Urbanizadora y los Planes Parciales que se desarrollen en base a éstos habrán de incorporar como determinaciones las directrices de ordenación, con el grado de vinculación correspondiente, que se fije para cada uno de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado en el presente Plan General. Estas directrices y su grado de vinculación quedan definidas en las Fichas de Ámbitos que integran el Título VIII de estas normas.
- 2 - Igualmente será estructural y vinculante las determinaciones de edificabilidad que figuran en estas Fichas de Ámbitos, mientras que el número total máximo de viviendas será vinculante no estructural.
- 3 - La ejecución de los Planes Parciales se ajustará al sistema de actuación que se haya establecido. Los adjudicatarios se obligarán a cumplir las condiciones establecidas por las presentes Normas en las Fichas de Ámbitos mencionadas en el epígrafe precedente, en lo que respecta a cesiones obligatorias y cargas de urbanización. Los propietarios de este suelo deberán, además, abonar los costes de urbanización de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística que sean necesarias para que el suelo sometido al Programa de Actuación Urbanizadora quede debidamente enlazado a través de esos sistemas generales con la estructura urbana en que se incardina el Programa.

Art. 124 Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios

- 1 - Los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos a las limitaciones fijadas en la legislación vigente y en el presente Plan.
- 2 - En los terrenos incluidos en un Programa de Actuación Urbanizadora, y en tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, sólo podrán realizarse obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales. El resto de instalaciones quedarán sujetas al régimen de provisionalidad que fija la legislación vigente.

CAPÍTULO 5 RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1ª DETERMINACIONES GENERALES

Art. 125 Definición

1. El suelo no urbanizable se define, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco. Así, se clasifican como suelos no urbanizables aquellos terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización por ser improcedentes para su transformación urbanística o por ser inadecuados para el desarrollo urbano.
2. Esta improcedencia puede estar motivada por varios supuestos:
 - a. Por estar estos terrenos sometidos a un régimen específico de protección en virtud de cualquier instrumento de ordenación del territorio.
 - b. Por efecto directo de la aplicación de la legislación sectorial.
 - c. En razón de que la ordenación urbanística les otorgue tal calificación
 - d. Cuando estén sujetos por la legislación sectorial a la prohibición de transformación urbanística para la protección o la policía de elementos de dominio público
 - e. Cuando la transformación urbanística provoque o no elimine riesgos naturales o bien tecnológicos relevantes
 - f. Cuando resulte necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
3. La inadecuación podrá estar derivada de la necesidad o conveniencia del mantenimiento de su carácter rural para garantizar el respeto a la estrategia local de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico o bien de la exigencia del fomento del sector económico primario local.

Art. 126 Ámbito

1. La delimitación del suelo no urbanizable del municipio queda perfectamente definida en los planos de ordenación del suelo no urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana.
2. Se señalan también en dichos planos, la totalidad de las zonas que integran este suelo, diferenciadas en sus correspondientes categorías en que se subdivide el suelo no urbanizable, así como sus condicionantes superpuestos.

Art. 127 Régimen general del desarrollo del planeamiento en suelo no urbanizable

1. Tal y como indica al respecto de los suelos no urbanizables el párrafo primero del artículo 4 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas urgentes en desarrollo

de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los terrenos se utilizarán de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

2. El suelo no urbanizable no posee aprovechamiento urbanístico y las edificaciones e instalaciones admisibles en esta normativa y en la normativa vigente al respecto, se corresponderán con los objetivos de protección de esta clase de suelo y con el desarrollo y regulación de usos que le son propios o que están relacionados con esta clase de suelo y con aquellos que son incompatibles de ubicarse en el suelo urbano o urbanizable.
3. Los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable por este Plan General serán los determinados en el artículo 21 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.
4. Las edificaciones e instalaciones admitidos en suelo no urbanizable, así como sus usos, serán los establecidos en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, y en la normativa definida en este Plan General.
5. En una misma parcela se podrán desarrollar varios usos compatibles entre sí, siempre que cumplan la normativa sectorial vigente y la del presente Plan General.
6. El desarrollo de los usos admisibles en el suelo no urbanizable estará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación y la ordenación de tipo sectorial que le sea de aplicación, con lo dispuesto en la presente normativa, en el artículo 28 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo y con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 4 del Decreto 105/08, de 3 de junio, de Medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
7. A excepción de aquellos desarrollos que se deriven de normativa sectorial o de planes de rango superior, para el desarrollo del Plan General en el suelo no urbanizable se podrán elaborar planes especiales de protección y conservación, conformes a las determinaciones del artículo 72 de la Ley 2/2006.
8. Además, para aquellas actividades en las que se den las circunstancias establecidas en párrafo tercero del artículo 4 del Decreto 105/08, de 3 de junio, se precisará la redacción y aprobación de un plan especial de conformidad con lo indicado en el artículo 59, apartado 2 c) 7, de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
9. La formulación y tramitación del Plan Especial se ajustará a lo indicado en el artículo 97 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo.
10. Si en el suelo no urbanizable se produjeran descubrimientos de indicios arqueológicos, paleontológicos, históricos, geológicos o etnográficos, los terrenos afectados quedarán desde ese momento, sujetos a suspensión cautelar de licencias y autorizaciones y se pondrá en conocimiento de las Administraciones competentes para su evaluación.

11. En el supuesto de que un suceso provocado o natural, causare degradación de las condiciones o características por las cuales un terreno se ha adscrito a una de las categorías del suelo no urbanizable, dicho acontecimiento no justificará la modificación de dicha categorización y será necesario tomar las medidas suficientes para restablecer la situación originaria.
12. En el supuesto de que se hayan producido daños a masas forestales de la categoría de forestal del suelo no urbanizable, éstos no podrá ser objeto de reclasificación o de cambio de categoría durante al menos los siguientes veinte años, o bien en un plazo mayor si así lo dispone la legislación sectorial vigente.
13. Si la solicitud de licencia o autorización se realizara sobre suelos afectados por las determinaciones del Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, el desarrollo de los usos admisibles que puedan ser autorizados en ellos queda condicionado a lo establecido en la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
14. La presencia de especies de fauna y flora incluidas en el Catálogo Vasco de especies amenazadas de flora y fauna silvestre y marina quedará vinculado a lo establecido para las mismas en el articulado de la Ley 16/94 de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.
15. La realización de obras necesarias para dar soporte a los usos admisibles en el suelo no urbanizable se realizarán procurando minimizar la afección a la vegetación autóctona presente en la parcela, y especialmente al arbolado, pudiendo ser necesario restaurar la vegetación original cuando esta haya sido afectada.
17. Los usos admisibles en el suelo no urbanizable respetarán los retiros a las infraestructuras públicas que se establezcan en la legislación sectorial. En relación a las carreteras las establecidas en la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia para las zonas de protección: de dominio público, de servidumbre y de afección.
18. Los usos de uso público extensivo, se desarrollarán apoyándose en caminos existentes.
19. Las nuevas plantaciones forestales que en su caso se efectúen, deberán distanciarse un mínimo de treinta (30) metros de cualquier edificación de vivienda previamente existente.
20. Las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable deberán garantizar una adecuada integración en el paisaje rural, pudiendo desde el Ayuntamiento exigir la utilización de determinados materiales para la estructura o el cubrimiento, así como colores y volúmenes concretos. No obstante, como criterio general en la cubierta

se utilizará preferentemente teja y en la fachada se usará principalmente piedra, madera y revoco pintado.

21. Los muros de contención visibles se resolverán a base de piedras o de hormigón, dotándolo con un acabado similar al de la piedra. Los taludes y explanaciones de tierra que se originen por obras se deberán revegetar preferentemente con especies herbáceas y arbustivas propias de la zona con el fin de integrar los terrenos en el paisaje.
22. Las fincas podrán cerrarse con vegetación a modo de setos vivos, formados por especies autóctonas propias de la zona y que podrán tener una altura variable, con vallas de madera o artificiales como tradicionales de piedra vista, siempre que no sean de altura superior a ochenta (80) centímetros, o con una combinación entre todos ellos, siendo estos modos preferibles por tratarse en áreas de carácter rural.
23. No obstante lo señalado el párrafo anterior, los cierres de fincas ubicados en suelo no urbanizable serán permeables al libre tránsito de la fauna silvestre y no se permitirá el remate de los cerramientos con dispositivos que puedan causar lesiones a personas o animales. No se permitirán como norma general en los ámbitos señalados como “Corredores Ecológicos” el uso de mallas “cinegéticas” salvo que permitan el paso de la fauna silvestre.
24. Dado su interés natural, los cierres formados por setos vivos serán conservados, no pudiendo ser eliminados y sustituidos por otros artificiales, a excepción de que exista un fin justificado y siendo preceptiva su adecuación a la Norma Foral 11/97, de 14 de octubre, de régimen específico de diversas especies forestales autóctonas.
25. Se permiten mallas metálicas translúcidas formadas con malla de alambre liso o hilo y sostenidas con postes o piquetes, preferiblemente de madera. Su altura será inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) y estarán fabricados con materiales adecuados que garanticen su mantenimiento y duración en buen estado, no permitiéndose específicamente los cierres realizados con materiales de derribo o en desuso.
26. El cerramiento se podrá ajustar a las peculiaridades de los edificios aislados o a los usos interiores o al tipo de ganado que se necesite cercar, en lo casos en los que éstos puedan necesitar un perímetro de seguridad específico.
27. Los cierres respetarán los retiros mínimos estipulados en las normas de protección referidas a los cursos de agua y a las carreteras y caminos. Mantendrán una separación mínima de seis (6) metros, manteniendo un mínimo de tres (3) metros en caminos y carreteras entre el eje de las mismas y el cierre de finca.
28. Los depósitos, rellenos y movimientos de tierras derivadas de excavaciones deberán contar con el cumplimiento de la normativa medio ambiental y de cuantos procedimientos administrativos deban ser cumplimentados.

29. Las edificaciones e instalaciones que se autoricen en suelo no urbanizable se desarrollarán de manera que su realización y puesta en funcionamiento no contamine ni las aguas subterráneas ni las superficiales.
30. A la hora de autorizar aprovechamientos forestales, se establecerán las medidas necesarias para minimizar los daños que pudiera acarrear en el medio natural.
31. Para los caminos rurales y pistas forestales se establece la realización de una plataforma con una calzada de un ancho no superior a cinco (5) metros, al que se podrán acondicionar dos cunetas para la recogida de aguas, hasta un máximo de sesenta (60) centímetros de ancho máximo cada una de ellas. Para los nuevos caminos o pistas caminos de nueva planta, cuyo trazado supere una longitud de mil (1.000) metros o bien los cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie afectada, se deberá realizar previamente un plan especial y deberá estar sujeto a la normativa y procedimiento de evaluación ambiental correspondiente.
32. La emisión de ruidos por parte de usos y actividades desarrolladas en suelo no urbanizable deberán cumplir los límites legales establecidos normativamente.
33. Los proyectos que, en aplicación de la Ley 3/98, de 27 de febrero, de Medio Ambiente del País Vasco y del resto de legislación sectorial sobre evaluación de impactos estén obligados a someterse a dicha evaluación se ajustarán al procedimiento que establece dichas normativas y/o aquellas que las sustituyan.
34. Se prohíbe expresamente el estacionamiento e implantación de caravanas, roulottes, mobil-homes y similares en suelo no urbanizable, salvo en los lugares expresamente habilitados y definidos al efecto.

Art. 128 Régimen de las edificaciones e instalaciones existentes

1. En las edificaciones existentes a la aprobación definitiva del Plan General y que queden incluidas en ámbitos de las categorías del suelo no urbanizable se podrán realizar intervenciones constructivas destinadas a la consolidación, restauración y reconstrucción, de acuerdo con la legislación sectorial vigente en la materia y en especial en lo referido desde Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco en su artículo 30. Las intervenciones de reconstrucción deben respetar las condiciones volumétricas originales.
2. Se autoriza en los edificios existentes el mantenimiento de los usos actuales incluido el uso residencial de vivienda unifamiliar y bifamiliar.
3. Se permitirá la subdivisión de los caseríos existentes en el medio rural en varias viviendas, que deberá cumplir acumulativamente todas las condiciones de la presente Normativa, además de lo establecido en la legislación vigente:
 - a. El tamaño de vivienda resultante no inferior a noventa (90) metros cuadrados construidos en ninguno de los casos.
 - b. No se permitirán viviendas interiores.

- c. Las viviendas deberán tener al menos cuatro estancias vivideras que den al exterior o a un espacio libre público o privado exterior.
- d. Se realizará de acuerdo a las condiciones de Promoción de Accesibilidad de la Ley 20/1997 y los Decretos de desarrollo.

La subdivisión de edificios rurales en varias viviendas, se hace extensivo de manera indiscriminada a todos los caseríos, que se definen de acuerdo la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la citada Ley.

- 4. En el caso de los caseríos catalogados, la subdivisión se efectuará además, atendiendo al régimen de protección de los bienes culturales calificados o inventariados previsto en la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco y/o aquella que la sustituya.

La rehabilitación del edificio catalogado, será una condición previa a la posible subdivisión en varias viviendas. La rehabilitación se realizará de forma integral, tanto para la redacción del proyecto como para la ejecución material del mismo, debiendo definirse en el proyecto de rehabilitación, el resultado de la subdivisión del caserío en varias viviendas.

- 5. Las edificaciones e instalaciones existentes vinculadas a explotaciones ganaderas deberán cumplir la normativa sectorial vigente y especialmente lo señalado en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas y/o aquel que lo sustituya.
- 6. Aquellas explotaciones en activo a la vigencia de este Plan General que vayan a obtener la licencia de actividad tienen un plazo de quince (15) años para adaptarse a las condiciones establecidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganadera, no siéndoles de aplicación las normas relativas a las distancias y ubicación, tal y como establece el mencionado Decreto.
- 7. Las chabolas o demás construcciones existentes que, por su antigüedad o por haberse edificado conforme a legislaciones anteriores, no constituyan una infracción urbanística, pasan a estar reguladas acorde a lo establecido en la presente Normativa, y no puedan ser demolidas conforme a la legislación.

Aquellas que contravengan la presente Normativa quedan declaradas fuera de ordenación, y no podrán ser objeto ni de reconstrucción ni de reparación. En cualquier caso, los usos ilegales, tanto si requieren específica licencia de actividad como si no, no son consolidables por el transcurso del tiempo.

Art. 129 Categorías del Suelo No Urbanizable

1. A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:
 - a. Especial Protección (EP)
 - b. Mejora Ambiental (MA)
 - c. Forestal (F)
 - d. Agroganadera y Campiña. Paisaje Rural de Transición(PRT)
 - e. Protección de Aguas Superficiales (PAS)
2. Se consideran además los siguientes Condicionantes Superpuestos a las categorías expuestas:
 - a. Áreas erosionables
 - b. Áreas inundables
3. Se consideran además otros aspectos del suelo no urbanizable:
 - a. Perímetros de protección de las tomas de agua para abastecimiento
 - b. Perímetro para la expansión del Visión Europeo
 - c. Plan Especial del Monte Urko
 - d. Infraestructura viaria en Alabarrandi (Plan Especial)
4. El modelo territorial para el suelo no urbanizable del ámbito objeto del presente Plan es el establecido por las Directrices de Ordenación del Territorio en base a las Categorías de Ordenación definidas en la Directriz de Medio Físico. No obstante, tal y como prevén y posibilitan las D.O.T. (apartado 6.4. de la Directriz de Medio Físico), este Plan, de acuerdo a la especificidad de su ámbito procede al establecimiento e incorporación de Subcategorías de ordenación adicionales en algunos casos con el fin de que la regulación de usos y actividades en cada zona esté de acuerdo a sus peculiaridades.
5. De esta forma, se establece una regulación específica de usos y actividades en cada una de las Categorías y Subcategorías de Ordenación, teniendo en consideración lo regulado con carácter general en las D.O.T. y las condiciones particulares del ámbito territorial objeto del presente Plan.

Art. 130 Definición de usos de los suelos y actividades del Suelo No Urbanizable

La definición y sistematización de los usos regulados por este Plan se ha elaborado tomando como base la realizada por las D.O.T. y constituye una mera relación de usos a regular para cada categoría definida. Son los siguientes:

A Relativos a la Protección Ambiental

A1. Conservación. Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural, o con continuidad del uso actual con la participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible.

A2. Mejora ambiental. Tratamientos capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (restauración de la vegetación, reforestación, podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, tratamiento de plagas y enfermedades, restauración o mejora de la red de drenaje superficial, movimientos de tierras, etc...).

B Relativos al Ocio y Esparcimiento

B1. Uso público extensivo. Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, a excepción de pequeñas obras de mejora y mantenimiento de senderos para la práctica de senderismo, miradores, etc., que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

B1.1. Sendas e itinerarios.

B2. Uso público intensivo. Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo.

B2.1. Recreo concentrado. Consistente en la adaptación de un espacio localizado para el recreo concentrado dotándolo de equipamiento del tipo de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, papeleras, juegos o alguna edificación de pequeña entidad. La edificabilidad se limitará a 0,01 m²c/m², admitiendo únicamente edificios con los usos complementarios al de recreo y esparcimiento.

B2.2. Baño y actividades náuticas. Acondicionamiento de terrenos anejos en la ribera para la práctica de estas actividades.

B2.3. Actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor. Se refiere a la circulación de vehículos a motor.

B2.3.1. Circulación campo a través o por vías de interés general excluidas las carreteras principales, es decir, por pistas, caminos y vías similares.

B2.3.2. Localización de circuitos especialmente adaptados.

B2.4. Campos de golf. Terrenos acondicionados expresamente para la práctica de este deporte, sin incluir en ningún caso las edificaciones u obras de urbanización que pudieran llevar aparejados.

B2.5. Uso hotelero o agroturismo. Se trata de edificaciones destinadas a uso hotelero o agroturismo, las cuales deberán emplazarse obligatoriamente en edificaciones existentes en la actualidad.

B3. Actividades cinegéticas y piscícolas.

B3.1. Caza. Práctica de esta actividad dentro de la reglamentación estatal o autonómica que la regula.

B3.2. Pesca. Práctica de esta actividad dentro de la reglamentación estatal o autonómica que la regula.

C Relativos a la Explotación de Recursos Primarios

C1. Agricultura. Actividades destinadas a la preparación de la tierra para su puesta en cultivo, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo.

C1.1. Construcciones relacionadas con la explotación agrícola destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y de productos agrarios.

C1.1.1. Casetas para aperos de labranza. Tendrán una dimensión máxima de diez (10) metros cuadrados, y su forma y acabados se ajustarán al plano. Quedan expresamente prohibidas las instalaciones como cocinas, baños, aseos, enganches energía, saneamiento etc. en las casetas de aperos, que no podrán usarse en ningún caso, para estancia de fin de semana, txokos o similares.

C1.1.2. Arcones. Su uso será únicamente para la guarda de aperos, quedando prohibido el uso de arcones para la guarda de animales u otros elementos. Deberán tener las siguientes dimensiones: La altura sobre el ras del suelo será inferior a un (1) metro y la profundidad bajo ras de suelo no superará los cuarenta (40) centímetros, la longitud será inferior a tres (3) metros y la anchura suelo será inferior a un (1) metro.

C1.2. Construcciones relacionadas con la explotación agrícola destinadas a la primera transformación de los productos agrarios o transformación artesanal de los mismos. En cualquier caso la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirve o de las explotaciones en caso de tratarse de productores asociados. La agrupación de este tipo de instalaciones con uno o varios propietarios, en una o varias parcelas, con infraestructuras básicas, tiene la consideración de polígono agropecuario.

C1.3. Construcciones relacionadas con la explotación agrícola destinadas a vivienda unifamiliar o bifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia de agricultor, estrictamente ligadas a la explotación directa y previa demostración de su necesidad.

C2. Invernaderos. Instalaciones permanentes o temporales, accesibles y con cerramientos, destinadas a desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos. Todos los invernaderos deberán ser desmontables y de carácter prefabricado, prohibiéndose expresamente los de construcción particular.

La concesión de licencia para invernadero, no conlleva la concesión de licencia de enganche en la red pública de abastecimiento de agua, ni a la red eléctrica, enganches que, para los invernaderos no vinculados a explotación agrícola, quedan expresamente prohibidos.

Quedan expresamente prohibidas las instalaciones como cocinas, baños, aseos, enganches energía, saneamiento etc. en los invernaderos, que no podrán usarse en ningún caso, para estancia de fin de semana, txokos o similares.

C2.1 Construcciones ligadas a las actividades de invernadero.

C2.1.1. Almacenamiento y conservación de útiles y productos.

C2.1.2. Construcciones para la primera transformación de los productos.

C3. Ganadería. Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo, y la práctica de éste. Su regulación se efectuará mediante una ordenanza municipal.

C3.1. Construcciones ligadas a la actividad ganadera. Cercados, bordas, abrevaderos

C3.1.1. Prefabricados, boxes para ganaderías y asimilados. Excepcionalmente para la guarda de animales, se autorizará la instalación de prefabricados o boxes, de diseño y fabricación específicos. Para disminuir el impacto visual, se plantarán setos de suficiente altura alrededor de la instalación. El cese del uso que motivó la autorización, conllevará la obligación de retirar la instalación.

C3.2. Construcciones ligadas a la actividad ganadera destinadas a la primera transformación de los productos.

C4. Uso forestal. Plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente productor.

C4.1. Uso forestal de protección. Plantación o siembra de especies arbóreas con el fin de la protección ecológica o paisajística.

C4.2. Uso forestal productor. Aprovechamiento económico y sostenido de las masas arbóreas.

C4.3. Construcciones ligadas al uso forestal.

C4.3.1. Instalaciones para el manejo de las masas.

C4.3.2. Almacenamiento y conservación de útiles y productos.

C4.3.3. Construcciones para la primera transformación de los productos.

Con carácter general todas las actuaciones previstas para esta categoría del Suelo no Urbanizable deberán atenerse a las determinaciones derivadas del correspondiente Plan Sectorial.

C5. Industrias agrarias. Construcciones destinadas a:

C5.1. Aprovechamientos ganaderos intensivos. Destinados a la guardería y/o a la cría intensiva de todo tipo de animales en régimen de estabulación permanente sin perjuicio de la disposición complementaria de espacios abiertos. Se incluyen las construcciones destinadas a primera transformación de los productos.

C5.2. Industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.

D Relativos a Infraestructuras

D1. Vías de transporte. Autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias. Asimismo se incluyen otros canales o vías de comunicación dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto.

D1.1. Estaciones de servicio. Instalaciones de venta de combustible asociadas a las vías de transporte y sus depósitos de almacenamiento, siendo admisible otros usos complementarios con respecto a la actividad principal tales como cafetería y comercio al por menor, sin que estos usos complementarios superen una superficie útil máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

D1.2. Actividades complementarias a la actividad principal. Se consideran las actividades diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos dirigidos a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera, con una edificabilidad máxima de 0,2 m²c/m²s.

D2. Líneas de tendido aéreo. Redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas de tendido aéreo y distinta finalidad junto a los soportes e instalaciones complementarias a la red.

D3. Líneas subterráneas. Redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes infraestructurales subterráneas así como las instalaciones complementarias.

D4. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A. Incluye un conjunto amplio de instalaciones con carácter de utilidad pública e interés social, que deberán tramitarse de acuerdo con la legislación vigente, como:

D4.1. Grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre.

D4.2. Plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua.

D4.3. Centrales productoras de energía eléctrica, estaciones transformadoras de superficie superior a cien (100 m²) metros cuadrados, centrales de captación o producción de gas.

D4.4. Plantas depuradoras y plantas de tratamiento de residuos sólidos.

D5. Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B. Torres, antenas y estaciones emisoras-receptoras de radio, televisión comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto. Estas instalaciones tendrán carácter de utilidad pública e interés social, y deberán tramitarse de acuerdo con la legislación vigente.

D6. Escombreras y vertederos de residuos sólidos. Vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

E Relativos a Crecimientos Urbanísticos

E1. Edificios de Utilidad Pública e Interés Social. Edificaciones e instalaciones para equipamientos comunitarios públicos o privados que estén destinados a prestar servicios que por su naturaleza y características deban obligatoriamente emplazarse en medio rural, siempre que previamente hubieran sido declarados de utilidad pública o interés social. La parcela mínima será de cinco mil (5.000 m²) metros cuadrados, el coeficiente de edificabilidad máximo será 0,2 m²c/m², la altura máxima PB+2 y retranqueos de la edificación a linderos de ocho (8) metros. Para el emplazamiento de este tipo de instalaciones deberá seguirse el procedimiento de autorización exigido por la vigente legislación del suelo.

E2. Vivienda aislada en Suelo No Urbanizable. Construcción de vivienda aislada de nueva planta en Suelo No Urbanizable, no vinculada a explotación de recursos agropecuarios. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas las caravanas, mobil-homes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de camping según la definición contenida en la legislación sectorial vigente.

E3. Industrias o almacenamientos peligrosos. Almacenamiento y desarrollo de sustancias y procesos productivos que por su naturaleza, características o materiales manipulados puedan originar riesgos graves que no permitan su inclusión en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

F Relativos al Equipamiento

F1. Servicios urbanos en general. Comprende las actividades e instalaciones destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios públicos urbanos no de infraestructuras o de suministros básicos para el conjunto de la población.

F2. Deportivo. Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.

F3. Docente. Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles; incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como comedores, cafeterías, vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.

F4. Religioso. Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, basílicas, catedrales, capillas, casas curales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, cementerios, etc.

F5. Asistencial. Comprende las actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

G Relativos a los Espacios Libres o Parque Urbano

G1. Parque Urbano. Comprende los espacios libres los grandes parques urbanos o periurbanos públicos, así como las áreas públicas en suelo no urbanizable destinadas al ocio cultural y recreativo en general.

Art. 131 Mecanismos de regulación de usos y actividades

Los usos y actividades definidos en el apartado anterior se regulan mediante los mecanismos establecidos en las Directrices de Ordenación del Territorio:

- Se consideran usos propiciados los que puedan influir positivamente en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada.
- Se consideran usos admisibles los que no influyan negativamente en la consecución del objetivo pretendido en la categoría de ordenación asignada, estando condicionados de forma que su desarrollo no hipoteque el uso global propiciado, así como las características de la zona.
- Los no incluidos entre los propiciados o admitidos, integran los denominados usos prohibidos independientemente de que se señalen de forma específica, por considerar que afectarían negativamente a las características ambientales de la zona, impidiendo el cumplimiento del objetivo perseguido.

Art. 132 Mecanismos de regulación de la actividad vinculada

1. Acreditación de la actividad a la que vincular la construcción o instalación. Las actividades cuya autorización o control dependan del Departamento de Agricultura o de cualquier otro, deberán acreditar debidamente la viabilidad de la misma, mediante certificación o informe del Departamento correspondiente.

Las actividades que no requieran de autorización o control de otros Departamentos, deberán acreditarse ante el Ayuntamiento con la aportación de certificación sanitaria de los animales cuando éstos los requieran, o por cualquier otro medio posible en derecho.

Si la vinculación se refiere a actividad agrícola, deberá acreditar la titularidad de una Unidad Técnica de Explotación (UTE), así como el Alta en el Régimen Especial Agrario.

2. Vinculación de la edificación a la actividad solicitada. Las instalaciones para la tenencia de animales, o de desarrollo de una actividad, quedarán vinculadas a la permanencia de éstos.

El cese de la actividad o la retirada de los animales, conllevará, previa audiencia al interesado, la declaración de caducidad de la misma, debiendo el interesado o sus causahabientes proceder a la retirada o derribo en el plazo de dos meses, con advertencia de ejecución subsidiaria.

3. Renovación de las autorizaciones. Las autorizaciones y construcciones vinculadas a una actividad o guarda de animales, deberán renovarse cada tres años desde la obtención de la licencia.

Para la renovación deberán acreditar la vigencia y cumplimiento de las actividades o usos a que se condicionó la licencia. El incumplimiento del deber de renovar la licencia conllevará, previa audiencia al interesado, la declaración de caducidad de la misma, debiendo el interesado o sus causahabientes proceder a la retirada o derribo en el plazo de dos meses, con advertencia de ejecución subsidiaria.

Art. 133 Instrumentos de planeamiento en Suelo No Urbanizable

1. Para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan en el Suelo No Urbanizable, podrán redactarse Planes Especiales en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

2. Podrán desarrollarse Planes Especiales para el desarrollo de Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea su contenido, debiendo justificarse que se respetan debidamente las exigencias de este Plan respecto a este suelo.

3. Los distintos tipos de Suelo No Urbanizable son susceptibles de verse desarrollados mediante Planes Especiales dirigidos al fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de su específica protección. Los Planes Especiales no podrán alterar en ningún caso los usos prioritarios asignados por este Plan, si bien podrán regular las condiciones de los usos admisibles que se autorizan por el mismo.

4. La implantación de determinadas actividades en Suelo No Urbanizable estará sujeta a las autorizaciones sectoriales pertinentes, a un Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) individualizado, a un Plan Especial y a la licencia municipal.

Art. 134 Condicionantes complementarios al uso de Equipamiento en Suelo No Urbanizable

1. El uso de equipamiento comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios para su esparcimiento, enriquecimiento cultural, práctica deportiva, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.
2. Los equipamientos públicos se consideran integrados en los Sistemas Generales.
3. El régimen general de usos para estos equipamientos será el siguiente:
 - Se propiciarán los usos referentes al ocio y esparcimiento así como las actividades de conservación y mejora ambiental.
 - En lo que se refiere al ocio y esparcimiento, se permiten el recreo concentrado y los edificios de utilidad pública e interés social.
 - Se admiten las infraestructuras dirigidas al acondicionamiento del medio y a su adecuación al uso equipamental, entre ellas, las destinadas a mejorar la capacidad de acogida al público. Estas obras se realizarán siempre que no supongan impactos ambientales o paisajísticos que desaconsejen llevarlas a cabo y diseñándose en cualquier caso las medidas correctoras adecuadas para su integración ecológica y paisajística.
 - Se admiten las construcciones relacionadas con las actividades deportivas, religiosas y al uso recreativo, tales como edificaciones anexas a campos de golf y campos de fútbol, conventos, ermitas, iglesias, casas curales, etc. siempre adecuados a la demanda y capacidad de acogida del medio.
 - Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.
4. El régimen de la edificación y de las obras será el siguiente:
 - En el plano de Sistemas Generales se especifican los diferentes suelos y usos que el Plan destina a tal fin. En el caso de equipamientos de titularidad pública, los usos de Equipamiento tienen un carácter abierto de manera que, si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaran su alteración, no será considerado modificación del Plan General, si se mantiene el uso dentro de los de Equipamiento o de los de Servicios Urbanos, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos o categorías.
 - En el supuesto de equipamientos combinados en un mismo edificio será obligatorio contar con acceso independiente para cada una de las actividades implantadas. Esta obligatoriedad no será exigible para aquellos edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General en los que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento.
 - Los equipamientos existentes se consolidan en su situación actual manteniendo sus actuales características edificatorias.

- En los casos en los que fuera oportuno implantar un nuevo equipamiento o ampliaciones de uno existente en suelo no urbanizable, las dimensiones del uso, edificabilidad, alineaciones, alturas máximas posibilitadas y resto de determinaciones que los regulen, se desarrollarán mediante la figura de Plan Especial.
- Los suelos y edificaciones que a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General tuviesen la calificación de Sistema General de Equipamiento en los planos del Plan General, no podrán sustituirse, reemplazarse o reconvertirse. Únicamente en el caso de equipamientos de titularidad pública, podrán sustituirse, reemplazarse o reconvertirse en otra de las categorías de uso de equipamiento descritas.

Art. 135 Condicionantes complementarios al uso de Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes en Suelo No Urbanizable

1. Se incluyen en esta categoría una serie de zonas destinadas al ocio, recreo esparcimiento, reposo y expansión de la población, así como la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad. Esta constituido tanto por los grandes parques urbanos o periurbanos públicos, así como las áreas públicas existentes en suelo no urbanizable destinadas al ocio cultural y recreativo en general en el término municipal de Ermua, como son el parque de Ongarai, el parque lineal de Urteaga y el futuro parque urbano de Oterre-Mantxibar.
2. Estos espacios mantendrán su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones de juegos infantiles o de recreo sin que su superficie sobrepase el quince por ciento (15%) del total de parcela destinada a espacio libre.
3. El arbolado existente en estos espacios, deberá ser protegido y conservado; y la eliminación o sustitución de ejemplares se basará en criterios técnicos y ambientales, máximo si tenemos en cuenta que dentro del parque de Ongarai existen algunas formaciones arbóreas autóctonas y hábitats de interés comunitario que deben preservarse.
4. El régimen general de usos será el siguiente:
 - Se propiciarán los usos referentes al ocio y esparcimiento tales como el excursionismo y la contemplación de la naturaleza y el uso público concentrado. Igualmente se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental.
 - En lo que se refiere al ocio y esparcimiento, se permiten los paseos a caballo y en bicicleta por los lugares acondicionados al efecto. La utilización de vehículos a motor se permitirá únicamente en las vías de acceso a las áreas recreativas, acondicionándose los aparcamientos necesarios para su estacionamiento en la zona, siempre según las posibilidades de acogida de ésta para ello.
 - Se admiten las infraestructuras dirigidas al acondicionamiento del medio y a su adecuación al uso recreativo, entre ellas, las destinadas a mejorar la capacidad de

acogida al público. Estas obras se realizarán siempre que no supongan impactos ambientales o paisajísticos que desaconsejen llevarlas a cabo y diseñándose en cualquier caso las medidas correctoras adecuadas para su integración ecológica y paisajística.

- Se admiten las instalaciones o edificaciones relacionadas con las actividades científico-culturales y el uso recreativo, tales como centros de interpretación, zonas de picnic, servicios, etc. siempre adecuadas a la demanda y capacidad de acogida del medio.
- Se prohíben los aparcamientos en superficie en estos espacios, aunque se podrán autorizar en el subsuelo aparcamientos autónomos no vinculados a otro uso, siempre que se garantice la permanencia de las masas arbóreas y vegetación preexistentes. En todo caso, la instalación de un aparcamiento de este tipo requerirá la justificación expresa de su necesidad y la redacción previa de un Estudio de Detalle.
- Se podrán autorizar instalaciones provisionales (de temporada) de usos culturales o recreativos y de espectáculos, así como casetas, puestos de venta, veladores, terrazas e instalaciones provisionales de bebidas, helados, etc. que serán con carácter general, en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo el suelo de propiedad municipal.
- Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

5. El régimen de la edificación y de las obras será el siguiente:

- El tipo de edificación que se permite, se tratará siempre de edificaciones exentas, sin medianerías y relacionadas con las actividades autorizadas.
- La edificabilidad máxima será de 0,02 m²/m² y se aplicará una edificabilidad de 0,01 m²/m² para ámbitos que superen los diez mil (10.000) metros cuadrados. Se limita la superficie máxima de cada cuerpo construido que se fija en ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Se limitan la altura máxima, que se fija en cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) de altura total de coronación de la cubierta del edificio, quedando exentos de esta limitación de alturas aquellos elementos que por razones técnicas, en función del uso de la parcela y debidamente justificadas, el Ayuntamiento considere oportuno autorizar.
- No se permiten otros cierres que los vegetales, los efectuados con vallas metálicas cuando así lo requiera la seguridad o los efectuados con métodos tradicionales. Se permiten los cortafuegos en las condiciones habituales.
- Las instalaciones o edificaciones autorizadas deberán ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales,

acabados y colores. No se prejuzga su estilo o norma compositiva, aunque se recomienda la utilización de volúmenes simples (cúbicos o sus combinaciones).

SECCIÓN 2ª NORMAS PARA LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Apartado 1 Áreas de Especial Protección (EP)

Art. 136 Definición

1. Esta categoría se aplica a las zonas de mayor valor ambiental del municipio de Ermua, ya sea por la presencia en ella de masas forestales de especies autóctonas o/y por constituir el hábitat de especies catalogadas como amenazadas.
2. Estos bosques autóctonos se corresponden en el municipio a las masas de robledales atlánticos, al encinar cantábrico (especialmente las masas de encinares que rodean el ámbito de la cantera de Urko Alde), a pequeñas manchas de hayedo acidófilo y a los bosques de ribera de aliseda cantábrica, éstos últimos considerados como de interés prioritario para conservación por parte de la Directiva 1992/43/CEE, del Consejo de 21 de mayo, relativa a la Conservación de los Hábitats y de la Flora y Fauna silvestres.
3. También se incluye en esta categoría, los bosquetes naturales enclavados en las laderas del monte Urko y en las riberas del arroyo Berano y sus barrancos; así como varios ámbitos ubicados en el Monte Urko, como los hábitats prioritarios 9180 correspondientes a bosques de laderas del Tilio-Acerion; los hábitats prioritarios 6210 correspondientes a prados secos seminaturales y facies de matorral sobre sustratos calcáreos y el hábitat prioritario 6230 relativo a formaciones herbosas con Nardus, con numerosas especies sobre sustratos silíceos de zonas montañosas. Destaca también la presencia de una especie de flora catalogada como rara, Huperzia selago, incluida en el Catálogo Vasco de especies amenazadas de fauna y flora silvestre y marina (Orden 10/01/2011 de la Consejería de Medio ambiente).
4. Se incorpora también una pequeña zona junto a la carretera BI-2301 a la altura de la empresa Hierros Bilbao, que presenta un flysch o facies rocosas de origen sedimentario. Este elemento no está recogido como Punto de Interés Geológico, sin embargo se le quiere dar una protección local, motivo por el que se incorpora ese espacio en esta categoría.
5. Las zonas incluidas en esta categoría aparecen delimitadas en la cartografía en la documentación gráfica del Plan, en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Art. 137 Criterio general

1. Limitar la intervención antrópica y garantizar la conservación de los elementos más relevantes de la biodiversidad del municipio.
2. El régimen de actuación deberá respetar los principios de mínima intervención y conservación para conseguir su protección integral, siendo posibles exclusivamente, aquellas actuaciones y aprovechamientos sostenibles y compatibles con estos criterios.

3. En estas áreas serán de especial aplicación además de la normativa sectorial vigente en la materia, específicamente los contenidos que establecen la Ley 16/1994 de 30 de Junio de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, y la Norma Foral 11/97, de 14 de octubre, de régimen específico de diversas especies forestales autóctonas y/o aquellos que los sustituyan.

Art. 138 Régimen general de uso

1. Usos Propiciados

- Las actividades de conservación activa y de mejora ambiental.

2. Usos Admisibles

- El uso público extensivo.
- Actividades cinegéticas y piscícolas, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.
- Los usos ganaderos en régimen de extensivo si son autorizados por los propietarios de las parcelas y si son compatibles con la conservación de las masas forestales y de las especies amenazadas.
- Sendas e itinerarios.
- El uso forestal siempre que no suponga la reducción del área ocupada por el hábitat que ocupa la especie amenazada en el Monte Urko y en todo caso estará vinculado a las determinaciones que establezcan la normativa sectorial al respecto.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas subterráneas.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.

3. Usos prohibidos

- Se consideran como prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

Art. 139 Régimen de la edificación y de las obras

1. Las sendas e itinerarios que discurran por estas áreas no deberán suponer una artificialización de los suelos por los que discurran y tampoco eliminación de especies protegidas de flora.

2. Las instalaciones y obras asociadas a las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, no deberán afectar al área del hábitat que ocupa la especie amenazada la *Huperzia selago*, que dado su menor superficie y sus características ambientales poseen una limitada capacidad de acogida para estos usos, por lo que su afectación puede ser irreversible.

3. Las actuaciones relacionadas con las labores culturales de explotación de las masas forestales ubicadas en las márgenes del río Ego y de los arroyos Berano, Hambre, Zabaleta y Aixola, deberán contar con la autorización del Órgano de Cuenca y de la Administración con competencias, dado que pueden afectar a la evacuación de las aguas, a la vegetación de ribera y en especial a las especie amenazadas.

4. Sólo se considerará admisible en dichas áreas, obras por razones imperiosas de utilidad pública e interés social de primer orden y tras la oportuna evaluación a través de los procedimientos reglamentarios de evaluación de impacto ambiental.

5. La parcela mínima para las actividades permitidas en este tipo de suelos será de siete mil quinientos (7.500 m²) metros cuadrados con una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m², fijándose un máximo para la superficie máxima de cada cuerpo construido que se fija en ciento cincuenta (150 m²) metros cuadrados. Se limita la altura máxima de coronación de la cubierta del edificio que se fija en cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m), quedando exentas de esta limitación de alturas las instalaciones complementarias al uso principal que por necesidades operativas, mantenimiento o similar serán las precisas para óptima operatividad. Asimismo, estarán exentas las torres de vigilancia de bosques e instalaciones similares.

6. Para los cierres de las fincas solo se permitirán los efectuados con vegetación natural, preferentemente con setos vivos de especies vegetales autóctonas y los muros tradicionales de piedra.

Apartado 2 Mejora Ambiental (MA)

Art. 140 Definición

1. Se asigna esta categoría a aquellos terrenos del municipio que han sufrido importantes alteraciones de sus condiciones ambientales originales y procesos de degradación, debido a actividades humanas.

2. Las áreas de Mejora Ambiental coinciden en gran medida con áreas de antiguas explotaciones mineras como es el caso de la cantera de Urko-Alde y también de otra área de menor extensión situada al norte de la zona de Pagodia, correspondiente, parcialmente, a un antiguo vertedero. Estas delimitaciones coinciden además con las realizadas desde Plan Territorial Sectorial Agroforestal. También se corresponde con zonas donde se ha eliminado por completo la vegetación autóctona, siendo ambos ámbitos susceptibles a procesos erosivos y de mayores procesos degradación si no se actúa sobre los mismos.

3. Las zonas incluidas en esta categoría aparecen delimitadas en la documentación gráfica del Plan, en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Art. 141 Criterio general

1. La finalidad de la asignación a esta categoría de ciertas zonas del municipio persigue, además de su regulación en los usos que puedan acoger, que éstos puedan

contribuir a su recuperación ambiental hasta el máximo grado que sea técnicamente posible y que disminuyan los riesgos ambientales que puedan suponer en su estado actual.

2. La restauración de estos espacios puede posibilitar su recategorización o la incorporación de nuevos o distintos usos admisibles a incorporar en futuras modificaciones del planeamiento.

Art. 142 Régimen general de uso

1. Usos Propiciados

- Se propiciará la regeneración de los ecosistemas potenciales a través de la mejora ambiental de la zona así como las actividades encaminadas a la conservación de los valores naturales que tengan.

2. Usos Admisibles

- El uso público de recreo extensivo e intensivo, este último con un acondicionamiento básico que no suponga obras de construcción.
- Instalaciones deportivas al aire libre.
- Actividades cinegéticas y piscícolas, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.
- La ganadería en régimen extensivo.
- Las construcciones simples asociadas al uso ganadero, como bordas no habilitadas como vivienda, corrales delimitados con setos vivos o muros tradicionales de piedra, pesebres y abrevaderos.
- Uso forestal.
- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal de primera transformación.
- Captación, depuración y distribución de agua.
- Industrias agrarias.
- Vías de transporte.
- Caminos rurales y pistas.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas subterráneas.
- Instalaciones Técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
- Relleno de tierras y materiales de excavación o vertedero de residuos inertes.

- Los edificios de utilidad pública e interés social relacionados con actividades científico-culturales y de educación e interpretación ambiental y los de servicios a la población.

3. Usos prohibidos

- Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

Art. 143 Régimen de la edificación y de las obras

1. Todas las obras de infraestructura y edificaciones admisibles se realizarán con el mínimo impacto posible en los elementos naturales y culturales que aún se conserven y con el objetivo de recuperar el entorno y que no se generen impactos ecológico-paisajísticos.
2. Para la construcción de edificios de utilidad pública e interés social relacionados con actividades científico-culturales y de educación e interpretación ambiental y los de servicios a la población, serán habilitados preferentemente aquellos ya existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, si son adecuados para dicho propósito.
3. Las edificaciones de utilidad pública e interés social y las relacionadas con los usos admisibles serán exentas, sin medianerías, con cubiertas a dos o cuatro aguas, que no superen una planta y con una superficie adecuada y justificada al uso a realizar.
4. La parcela mínima para las actividades permitidas en este tipo de suelos será de siete mil quinientos (7.500 m²) metros cuadrados con una edificabilidad máxima de 0,03 m²/m², fijándose un máximo para la superficie máxima de cada cuerpo construido que se fija en doscientos cincuenta (250 m²) metros cuadrados. Se limita la altura máxima de coronación de la cubierta del edificio que se fija en cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m), quedando exentas de esta limitación de alturas las instalaciones complementarias al uso principal que por necesidades operativas, mantenimiento o similar serán las precisas para óptima operatividad. Asimismo, estarán exentas las torres de vigilancia de bosques e instalaciones similares.
5. Para la instalación únicamente de chabolas o casetas para aperos de labranza y arcones para la guarda de aperos, se requerirá una parcela mínima de dos mil (2.000 m²) metros cuadrados. La superficie vinculada deberá ser continua, no permitiéndose parcelas sueltas o discontinuas. No se permitirá más de una caseta y/o arcón en cada parcela de este tipo.
6. Los caminos rurales y las pistas se adaptarán a las características del terreno para minimizar los riesgos erosivos y permitir la evacuación de aguas.
7. Para los cierres de las fincas solo se permitirán los efectuados con vegetación natural, preferentemente con setos vivos de especies vegetales autóctonas y los muros tradicionales de piedra, aunque por razones técnicas en función del uso de la parcela y debidamente justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar por otro tipo de cierres.

Apartado 3 Forestal (F)

Art. 144 Definición

1. Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos cubiertos en casi toda su superficie por masas arboladas y que poseen un uso actual y una vocación de uso predominantemente forestal, tanto de protección como de producción silvícola. En Ermua estas áreas forestales están formadas principalmente por especies alóctonas de rápido crecimiento entre las que dominan las plantaciones de pino de Monterrey (*Pinus radiata*).
2. Dentro de este ámbito se han incorporado las áreas de matorrales surgidas por abandono de explotación ganadera de pastos montanos o por no haberse continuado con la plantación de especies forestales sobre las mismas y que están cubiertas actualmente de arbolado autóctono o cultivado, y cuya evolución fuera natural o posibles cambios de usos están por definirse. Dentro de esta categoría también se encuentran manchas correspondientes a brezales secos europeos (hábitat 4030). Estos ámbitos aparecen delimitados gráficamente en la documentación gráfica del ECIA en el plano E-15 Hábitats Naturales de Interés Comunitario.
3. Estas zonas aparecen delimitadas gráficamente en la documentación gráfica del Plan, en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Art. 145 Criterio general

1. Se mantendrá y favorecerá la continuidad de este uso que deberá realizarse de manera ordenada, con criterios de sostenibilidad respecto a los de recursos naturales y de forma compatible con la preservación de la vegetación autóctona y de las especies de flora y fauna amenazadas, y en general, con las actividades de conservación y mejora ambiental del entorno que los acoja.
2. Los usos en estas áreas estarán además sujetos al cumplimiento de la normativa sectorial vigente y a lo establecido en los instrumentos de planeamiento de rango superior y el control de la Administración con competencias en materia de montes.
3. En ningún caso se autorizará el cambio de uso en los terrenos deforestados por el fuego, daño medioambiental o tala ilegal y que se encuentren incluidos en esta categoría.
4. En los terrenos forestales donde existan manchas correspondientes a brezales secos europeos (hábitat 4030), solo se podrán realizar tratamientos forestales con especies autóctonas, como robles, fresnos, etc. que mantengan áreas de conservación del citado hábitat.
5. Los usos admitidos podrán estar sujetos a las indicaciones que puedan establecer los planes técnicos y los planes de ordenación de los montes.

Art. 146 Régimen general de uso**1. Usos Propiciados**

- Se propiciará el uso forestal de explotación y de protección.

2. Usos Admisibles

- El uso público de recreo extensivo e intensivo, este último con un acondicionamiento básico y localizado en zonas que no pongan en riesgo a las explotaciones forestales.
- Actividades cinegéticas y piscícolas, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.
- Los agrícolas ya establecidos en estas zonas con anterioridad a la entrada en vigor de esta revisión.
- Los ganaderos, siempre que sean autorizados por los propietarios de las parcelas y compatibles con el uso forestal.
- Las construcciones simples asociadas al uso ganadero como bordas no habilitadas como vivienda, corrales delimitados con setos vivos o muros tradicionales de piedra, pesebres y abrevaderos.
- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación forestal de primera transformación.
- Usos extractivos.
- Los cortafuegos, caminos rurales y las pistas.
- Vías de transporte definidas.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas subterráneas.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, incluidas las torres de vigilancia de incendios.
- Edificios de utilidad pública e interés social relacionados con actividades científico-culturales y de educación e interpretación ambiental y los de servicios a la población.

3. Usos prohibidos

- Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

Art. 147 Régimen de la edificación y de las obras

1. Todas las obras de infraestructura y edificaciones admisibles se realizarán con el mínimo impacto posible al entorno. Su localización tendrá en cuenta de forma

especial, la compatibilidad con las características ambientales, que no se generen impactos y que se integren apropiadamente.

2. Para la construcción de edificios de utilidad pública e interés social relacionados con actividades científico-culturales y de educación e interpretación ambiental y los de servicios a la población, serán habilitados preferentemente aquellos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, si son adecuados para dicho propósito.

3. Las edificaciones de utilidad pública e interés social y las relacionadas con los usos admisibles serán exentas, sin medianerías, con cubiertas a dos o cuatro aguas, que no superen una planta y con una superficie adecuada y justificada al uso a realizar.

4. La parcela mínima para las actividades permitidas en este tipo de suelos será de siete mil quinientos (7.500 m²) metros cuadrados con una edificabilidad máxima de 0,03 m²/m², fijándose un máximo para la superficie máxima de cada cuerpo construido que se fija en doscientos cincuenta (250 m²) metros cuadrados.

5. Se limita la altura máxima de coronación de la cubierta del edificio, que se fija en cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m), quedando exento de esta limitación de alturas las torres de vigilancia de bosques e instalaciones similares, que tendrán la limitación de altura necesaria para cumplir su función.

6. Para la instalación únicamente de chabolas o casetas para aperos de labranza y arcones para la guarda de aperos, se requerirá una parcela mínima de dos mil (2.000 m²) metros cuadrados. La superficie vinculada deberá ser continua, no permitiéndose parcelas sueltas o discontinuas. No se permitirá más de una caseta y/o arcón en cada parcela de este tipo.

7. Las pequeñas instalaciones dedicadas a la primera manipulación y transformación de productos forestales como serrerías, secaderos y almacenes serán realizadas con materiales como la madera y con tejas de barro o de pizarra, y deberán situarse a una distancia mínima de doscientos cincuenta (250) metros a la edificación con uso de vivienda más próxima, así como veinticinco (25) metros de la línea exterior de las riberas de los cursos de agua naturales continuos.

8. Los cortafuegos, caminos rurales y las pistas forestales se adaptarán a las características del terreno para minimizar los riesgos erosivos y permitir la evacuación de aguas.

9. Para los cierres de las fincas solo se permitirán los efectuados con vegetación natural, preferentemente con setos vivos de especies vegetales autóctonas y los muros tradicionales de piedra, aunque por razones técnicas en función del uso de la parcela y debidamente justificadas, el Ayuntamiento podrá autorizar por otro tipo de cierres.

Apartado 4 Agroganadera y Campiña. Paisaje Rural de Transición (PRT)

Art. 148 Definición

1. En esta categoría se han incorporado a aquellas zonas del municipio que aún mantienen usos ligados a pequeñas explotaciones agropecuarias y que representan la parte más vinculada al medio rural en Ermua. Su mantenimiento es de especial interés dado su valor ecológico, cultural y paisajístico, y su baja representatividad en el contexto del territorio municipal.
2. Se trata de áreas de pequeñas extensiones de campiña cantábrica con prados de siega y algunos cultivos atlánticos. En su mayoría coinciden con las zonas de menor pendiente de las laderas de los montes del municipio y que poseen cierta capacidad agrológica.
3. Estas zonas aparecen delimitadas gráficamente en la documentación gráfica del Plan, en el en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Art. 149 Criterio general

1. Se mantendrá y favorecerá la continuidad de sus usos agropecuarios y de la capacidad agrológica de los suelos, potenciando su desarrollo compatible con la conservación de los ecosistemas y de los paisajes agrarios.
2. Para ello se dará en los suelos de esta categoría el cumplimiento de normativa sectorial vigente y lo establecido en los instrumentos de planeamiento de rango superior.
3. En concreto, las actividades ganaderas estarán especialmente sujetas al cumplimiento de lo establecido en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas y/o aquel que lo sustituya.
4. Las parcelas receptoras de los usos agrarios deberán contar con la superficie definida por la Unidad Mínima de Cultivo dentro de la normativa vigente al respecto.

Art. 150 Régimen general de uso

1. Usos Propiciados

- Se propiciarán los usos agropecuarios en compatibilidad con la protección del medio y de su biodiversidad. Las actividades de conservación activa y de mejora ambiental.

2. Usos admisibles

- El uso público extensivo.
- El uso público intensivo compatible con la actividad agropecuaria.

- Actividades cinegéticas y piscícolas, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.
- El uso forestal, si bien las plantaciones forestales en estas zonas, salvo choperas o arbolado en disposición lineal como riberas, setos, rodales de bosquetes y aquellas que resulten de la aplicación de medidas para la mejora de la calidad y complejidad de los agrosistemas, deberán contar con autorización expresa de la Administración con competencias en la materia.
- Construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación agrícola.
- Uso ganadero.
- Industrias de primera transformación de productos agropecuarios y forestales.
- Residencial aislado como edificio de vivienda unifamiliar y bifamiliar, vinculados estrictamente a una explotación agropecuaria y para residencia del productor titular de la misma, según el artículo 28 de la Ley 2/2006. Respecto a la emisión de licencias para esta actividad y sus condicionantes, se regulará según el artículo 31 de la Ley 2/2006 de Suelo y urbanismo.
- Los establecimientos de agroturismo sobre edificaciones ya existentes, regulados mediante el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural y/o aquel que lo sustituya.
- Caminos rurales y pistas.
- Vías de transporte.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas subterráneas.
- Industrias agropecuarias y forestales de primera transformación.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A.
- Instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B.
- Edificios de utilidad pública e interés social relacionados con actividades científico-culturales y de educación e interpretación ambiental y los de servicios a la población.
- Las escuelas de formación agraria para formación profesional y asistencia técnica de los agricultores y ganaderos, y los de servicios a la población.

3. Usos prohibidos

- Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

Art. 151 Régimen de la edificación y de las obras

1. Las construcciones, instalaciones e infraestructuras relacionadas con la explotación ganadera estarán sujetas a las indicaciones técnicas contenidas en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas y cualquier otra normativa sectorial que se encuentre vigente en el momento de solicitud de licencia.
2. Las nuevas construcciones, instalaciones e infraestructuras ligadas a las explotaciones agropecuarias y forestales se ajustarán en su volumetría, materiales, acabados y aspecto general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en la zona.
3. La parcela mínima para las actividades permitidas en este tipo de suelos será de siete mil quinientos (7.500 m²) metros cuadrados con una edificabilidad máxima de 0,10 m²/m², fijándose además los siguientes requisitos a cumplir:
 - La superficie máxima de la edificación será de mil (1.000 m²) metros cuadrados contruidos en planta y deberán cumplir el régimen sectorial de distancias dimanado del RAMINP y de cualquier otra reglamentación sectorial que le sea de aplicación.
 - La ocupación máxima de la edificación será la adecuada al tipo de uso y al tipo de explotación que se pretende, aunque en ningún caso el porcentaje de ocupación superará el diez por ciento (10%). La longitud máxima de la edificación será inferior a sesenta (60) metros.
 - Será preciso que dicha parcela dé frente a camino público en una longitud de al menos diez (10) metros.
 - La edificación se alejará de cualquier lindero a una distancia no inferior a ocho (8) metros y, en todo caso, la preceptiva en relación con las distintas vías de comunicación y su categoría.
 - La altura máxima del alero será de seis metros cincuenta centímetros (6,50 m) y la cumbre no superará los nueve (9) metros.
 - En el caso de que la edificación tenga asociado el uso de vivienda, ésta nunca deberá ser superior al quince por ciento (15%) de la edificabilidad total permitida.
 - Se deberán asegurar las condiciones higiénicas reglamentarias en el suministro de agua y evacuación de residuales, si fueran necesarias para la instalación de que se trate.
 - Quedan prohibidas todo tipo de parcelaciones con fines urbanísticos así como las obras de urbanización directa o indirecta relacionadas con tales fines; así como las subdivisiones que signifiquen disminución en relación con la unidad de cultivo mínimo señalada por la legislación agraria y, en su caso, por el régimen de concentración parcelaria.

4. Las instalaciones de industrias agropecuarias y forestales deberán situarse a una distancia de doscientos cincuenta (250) metros a la edificación con uso de vivienda más próxima, así como veinticinco (25) metros de la línea exterior de las riberas de los cursos de agua naturales continuos.

5. Las instalaciones dedicadas a la primera manipulación y transformación de productos forestales como serrerías, secaderos y almacenes serán realizadas con materiales como la madera y con tejas de barro o de pizarra.

6. Las edificaciones de utilidad pública e interés social y las relacionadas con los usos admisibles serán exentas, sin medianerías, con cubiertas a dos o cuatro aguas, que no superen una planta y con una superficie adecuada y justificada al uso a realizar.

7. Los cierres de las fincas serán los adecuados para el fin de la explotación agropecuaria, evitándose el uso de materiales de desecho y superar en altura un metro cincuenta centímetros (1,50 m). Serán preferentes los setos vivos con especies vegetales autóctonas y los muros tradicionales de piedra. Los setos vivos deben ser integrados como parte de las explotaciones agropecuarias y serán mantenidos no pudiéndose ser sustituidos por otros artificiales a excepción de cierres para control del ganado que así sean necesarios.

8. Las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y tipo B tendrán el siguiente régimen de la edificación y de las obras:

- Tipo de edificación. Se tratará siempre de edificaciones exentas, sin medianerías, con cubiertas a dos o cuatro aguas y relacionadas con las actividades científico-cultural, ganaderas extensivas y usos forestales.
- La parcela mínima será de siete mil quinientos (7.500 m²) metros cuadrados que no sea de carácter residencial, con una edificabilidad máxima de 0,04 m²/m², limitándose la superficie máxima de cada cuerpo construido en ciento cincuenta (150 m²) metros cuadrados.
- Se limita la altura máxima, que se fija en cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) de altura total de coronación de la cubierta del edificio, quedando exentos de esta limitación de alturas las torres de vigilancia de bosques e instalaciones similares.
- Las construcciones deberán ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores. No se prejuzga su estilo o norma compositiva, aunque se recomienda la utilización de volúmenes simples (cúbicos o sus combinaciones), de tejados a dos ó cuatro aguas con las variantes, inclinaciones, materiales y colores tradicionales.

9. Para la instalación únicamente de chabolas o casetas para aperos de labranza y arcones para la guarda de aperos, se requerirá una parcela mínima de dos mil (2.000 m²) metros cuadrados. La superficie vinculada deberá ser continua, no permitiéndose parcelas sueltas o discontinuas. No se permitirá más de una caseta y/o arcón en cada parcela de este tipo.

Apartado 5 Protección de Aguas Superficiales (PAS)

Art. 152 Definición

1. La categoría de Protección de aguas superficiales se aplica a todos los cursos de agua que discurren por el territorio municipal, así como a su correspondiente zona de protección de sus márgenes. Esta protección se establece con el fin de conservar y mejorar la calidad de las aguas de los cursos fluviales y de sus riberas.
2. Para la delimitación concreta de las zonas de protección en el suelo no urbanizable de Ermua el Plan establece, según la componente urbanística, unas “Márgenes en Ámbito Rural” para el arroyo Berano, donde se indica un retiro mínimo de quince (15) metros, medido a ambos lados del borde del cauce máximo de avenida o del límite de la ribera, en cada una de sus márgenes o bien, desde la línea de deslinde del cauce público.
- Además señala una tramificación en función de su componente medioambiental para los tramos de “Márgenes con Vegetación bien Conservada” del arroyo Berano. En ellas, por coincidir con “Márgenes en Ámbito Rural” según su componente urbanística, se respetará un retiro mínimo de diez (10) metros respecto del borde exterior de la orla de vegetación de ribera.
3. Para el resto de cursos de agua que dada su naturaleza irregular o escasa entidad no han sido recogidos por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos, la zona de protección será de cinco (5) metros medidos a en cada una de sus márgenes desde el borde del cauce o límite de la ribera, o bien desde la línea de deslinde del cauce público, cuando este esté realizado.
4. En todos los casos este retiro se aplicará en general para cualquier intervención de alteración del terreno natural, excepto en los usos que sean admisibles de acuerdo con la normativa vigente y el régimen de usos de este Plan General.
5. Estas zonas aparecen delimitadas gráficamente en la documentación gráfica del Plan, en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Art. 153 Criterios de actuación

1. El criterio imprescindible aplicable a estas zonas de Protección de aguas superficiales es la conservación y la mejora de la calidad ecológica y de la biodiversidad, asociadas a las aguas de los cursos fluviales y a sus márgenes. Por ello, se evitará cualquier ocupación o alteración injustificada del estado natural de los cauces y de sus riberas, incluyendo la tala de su vegetación autóctona.
2. La categoría de Protección de aguas superficiales, así como cualquier uso admisible en el dominio público hidráulico y en su zona de policía de cien (100) metros se regularán en todo momento de acuerdo con lo establecido en la normativa sectorial y en los instrumentos de ordenación territorial, vigentes en la materia y

requerirá ser sometida a la aprobación de los órganos competentes en dichas materias, especialmente por el Organismo de Cuenca.

3. De especial vinculación normativa son el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y su Modificación aprobada mediante Decreto 449/2013 de 19 de Noviembre, el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y la Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas y el Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental y/o por aquellos que los sustituyan.

4. Los usos admisibles deberán realizarse de manera compatible con otros usos propiciados y con la mínima incidencia sobre la calidad de las aguas y sus ecosistemas asociados.

5. En la banda de policía de cien (100) metros de anchura a cada lado de los cauces únicamente serán admisibles aquellas construcciones, actividades y usos del suelo admisibles para el resto de categorías del suelo no urbanizable.

Art. 154 Régimen general de uso

1. Usos Propiciados

- La conservación y la mejora ambiental de sus ecosistemas y el uso forestal de protección y de recuperación de su vegetación potencial. Estos usos incluirán actuaciones de mejora de los cauces y márgenes y de restauración de su vegetación de ribera, así como la eliminación de especies de flora alóctona de carácter invasor.

2. Usos admisibles

- El uso público extensivo.
- El uso público intensivo solamente en puntos específicos con capacidad de acogida; no implicando más que un pequeño acondicionamiento para la acogida de personas y sin que implique eliminación de vegetación de ribera.
- Actividades cinegéticas y piscícolas, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.
- El uso forestal sobre especies plantadas con fines de explotación.
- Uso ganadero extensivo, que no supongan infraestructuras asociadas ni alteren las condiciones ecológicas de las aguas y de las riberas.
- Uso agrario, que no suponga infraestructuras asociadas ni alteren las condiciones ecológicas de las aguas y de las riberas.
- Caminos rurales y pistas.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas subterráneas.

- Las obras públicas e instalaciones de infraestructuras para la defensa de cauces ante inundaciones, para el control de la calidad y el aprovechamiento de las aguas, accesibilidad de los márgenes y para la protección del patrimonio cultural, todas debidamente justificadas y calificadas como de interés público.

3. Usos prohibidos

- Se consideran prohibidos todos los usos no especificados en los apartados anteriores.

Art. 155 Régimen de la edificación y de las obras

1. En principio esta categoría de suelo no es edificable, permitiéndose sólo obras relacionadas con la defensa de cauces, riego, accesibilidad de los márgenes y similares. Así como obras de urbanización elemental relacionadas con la utilización recreativa de determinados enclaves tradicionales (campas, etc.). Los conceptos de parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, etc. por tanto, carecen de significado en esta categoría de suelo no urbanizable protegido.
2. Las líneas subterráneas irán alojadas bajo caminos o vías existentes excepto aquellas relacionadas con usos hidráulicos como el mantenimiento y distribución del agua y con la mejora de la calidad de las aguas y su saneamiento.
3. En el desarrollo de las infraestructuras se deberán conservar, salvo imposibilidad técnica justificada, los elementos de interés natural y la vegetación de ribera preexistentes. Si se produce su destrucción, se posibilitará su regeneración.
4. Los cruces de cauce por parte de infraestructuras lineales serán los estrictamente necesarios y se resolverán mediante técnicas de hinca.
5. Los caminos rurales y pistas, evitarán la eliminación de vegetación autóctona se adaptarán a las características del terreno para minimizar los riesgos erosivos y permitir la evacuación de aguas.
6. El cierre de fincas colindantes con la zona de servidumbre de ribera no podrá hacerse con materiales opacos. Tan sólo se permitirán cierres vegetales o de malla metálica translúcida no superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
7. Las actuaciones relacionadas con las labores culturales de explotación de las masas forestales ubicadas en las márgenes y que se localicen a una distancia inferior a quince (15) metros del cauce, deberán contar con la autorización del Órgano de Cuenca y de la Administración con competencias, dado el alto riesgo de alteración de la estabilidad en dichos terrenos, así como del arrastre de materiales como tierras y troncos y que pueden afectar a la evacuación de las aguas y a la vegetación de ribera.

SECCIÓN 3º CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DEL SUELO NO URBANIZABLE**Apartado 1 Definición y ámbito de aplicación****Art. 156 Definición**

1. Los condicionantes superpuestos se consideran determinaciones complementarias que se superponen a la calificación global del suelo no urbanizable y a sus categorías de ordenación, y que establecen una serie de limitaciones añadidas a cómo puede desarrollarse el régimen de usos sobre los suelos a los que les afecten.
2. Estas limitaciones pueden derivarse de los riesgos ambientales que señalan ciertos condicionantes superpuestos o bien tener su origen en instrumentos de ordenación y de planeamiento territorial o en normativa sectorial, con rango normativo superior al Plan General. En este caso serán remitidos a los que éstos establezcan en cada momento en cuanto a ámbito de actuación y ordenación.
3. De igual manera, todos los usos admisibles que coincidan con estas zonas deberán cumplir con la normativa sectorial al respecto que esté vigente.

Art. 157 Ámbito de aplicación

1. La delimitación de los ámbitos territoriales sometidos a los correspondientes condicionantes aparece representada en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable con una trama superpuesta a las categorías anteriores.
2. Las zonas afectadas por los condicionantes superpuestos aparecen delimitadas en la cartografía en la documentación gráfica del Plan en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.
3. No obstante, dicha delimitación podrá ser readaptada o complementada en el caso de desarrollo de planeamiento especial o en el caso de que varíe la información de base utilizada para su delimitación cartográfica.

Apartado 2: Áreas erosionables**Art. 158 Definición**

1. Se corresponde a aquellas zonas del municipio en las que debido a sus características geomorfológicas como laderas de fuertes pendientes y determinadas características litológicas, las convierten en susceptibles a la aparición de fenómenos de tipo erosivo que actualmente presentan procesos erosivos. Las zonas con mayores riesgos se localizan al este y norte del municipio.
2. La delimitación de estas áreas se refleja en la cartografía del Plan en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con las áreas delimitadas por el Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

3. La designación de estas áreas puede ser modificada por la incorporación de nuevos estudios de referencia que realice el propio Ayuntamiento u otras Administraciones Públicas.

Art. 159 Criterio general

1. Se mantendrá la cubierta vegetal que posean de manera natural estas áreas y se propiciará su desarrollo en el caso de encontrarse desnudos sus suelos. Si se trata de explotaciones forestales, éstas se realizarán con criterios de protección de sus suelos, siendo de especial relevancia la gestión sostenible de las mismas.
2. Se evitarán los usos que supongan la construcción de edificios si no se incluyen en los proyectos de obra estudios técnicos adecuados que garanticen la estabilidad y el no incremento de erosionabilidad del suelo.
3. Además aquellos usos admisibles que afecten a la estabilidad del suelo y todos aquellos que supongan eliminación de la cubierta vegetal o que impliquen movimientos de tierra estarán condicionados a que los ejecuten, minimizando el riesgo de erosión.

Apartado 3 Áreas inundables

Art. 160 Definición

1. Conforme al Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, se consideran como Áreas Inundables aquellas zonas delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas.
2. Las áreas de esta categoría corresponden con zonas del municipio próximas al curso fluvial del río Ego, donde se han establecido las máximas avenidas teóricas para los periodos de recurrencia en 10, 100 y 500 años. Las áreas con riesgo de inundabilidad se han delimitado en el municipio de Ermua en relación a las señaladas desde el Plan Integral de Prevención de Inundaciones y más recientemente desde los “mapas de inundabilidad”, elaborados por el Gobierno Vasco (Agencia Vasca del Agua-URA, año 2007) y que acompañan a la primera modificación puntual del Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos aprobada mediante Decreto 449/2013, de 19 de noviembre.
3. Estas áreas se corresponden a franjas más lineales en torno al río Ego tanto en la zona de Urtía cuando éste sale a superficie, para el periodo de retorno de 500 años y a franjas de menor extensión entre las anteriores para el periodo de recurrencia de 100 años.

A partir del barrio de San Lorenzo también en la margen derecha del río Ego y en su confluencia con el Aixola (en el que desemboca) hay franjas para el periodo de

recurrencia de 10 años y manchas para el periodo de retorno de 500 años y a franjas de menor extensión entre las anteriores para el periodo de recurrencia de 100 años.

En torno al arroyo Zabaleta junto a la carretera BI-2301 las manchas se corresponden para el periodo de retorno de 500 años.

4. Estas áreas aparecen cartografiadas en la documentación gráfica del Plan General, en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable y en el plano de Inundabilidad del ECIA. No obstante, hay que indicar que las líneas de inundación se corresponden a los estudios de valoración de la situación actual. Es por ello, que en cada momento podrán ser redefinidas por los estudios específicos que se realicen después de cualquier alteración que pueda darse en el cauce fluvial.

Art. 161 Criterio general

1. Prevenir en estas áreas de daños a bienes y a personas debido a posibles episodios de inundaciones. En dichas áreas, serán de aplicación lo indicado en las disposiciones del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental (artículos 52 al 55) y de la Modificación del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y/o aquellas que la sustituyan.

2. Se evitará la ocupación de estas zonas con infraestructuras o construcciones susceptibles de ser dañadas por inundaciones o que provoquen ellas mismas un incremento de afecciones y de riesgo de inundación al no garantizar la libre circulación del agua. Se exceptúan aquellas obras relacionadas con el aprovechamiento y protección de las aguas y sus cauces.

3. Los usos admisibles en estas áreas quedan condicionados a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, en el Reglamento de Planificación Hidrológica, en el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, así como a la normativa correspondiente del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos; y su Modificación aprobada mediante Decreto 449/2013 de 19 de Noviembre.

4. Asimismo, en las autorizaciones de usos admisibles en áreas inundables se deberá analizar previamente la inundabilidad en el estado actual, utilizando la cartografía de riesgo de inundación existente. Donde no exista, se realizará un estudio específico del riesgo de inundabilidad, utilizando los “Criterios técnicos para la elaboración de estudios hidráulicos en la CAPV” elaborados por la Agencia Vasca del Agua– URA y lo indicado en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación. Tras lo cual se deberá aplicar las disposiciones del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental (artículos 52 al 55) y de la Modificación del PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y/o aquellas que la sustituyan.

SECCIÓN 4ª OTRAS DETERMINACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Apartado 1 Definición y ámbito de aplicación

Art. 162 Definición

1. Se consideran determinaciones complementarias que se superponen a la calificación global del suelo no urbanizable y a sus categorías de ordenación, y que establecen una serie de limitaciones añadidas a cómo puede desarrollarse el régimen de usos sobre los suelos a los que les afecten.
2. Estas limitaciones pueden tener su origen en instrumentos de ordenación y de planeamiento territorial o en normativa sectorial, con rango normativo superior al Plan General. En este caso serán remitidos a los que éstos establezcan en cada momento en cuanto a ámbito de actuación y ordenación.
3. De igual manera, todos los usos admisibles que coincidan con estas zonas deberán cumplir con la normativa sectorial al respecto que esté vigente.

Art. 163 Ámbito de aplicación

1. La delimitación de los ámbitos territoriales sometidos a determinaciones complementarias aparece representada en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable con una trama superpuesta a las categorías anteriores.
2. No obstante, dicha delimitación podrá ser readaptada o complementada en el caso de desarrollo de planeamiento especial o en el caso de que varíe la información de base utilizada para su delimitación cartográfica.

Apartado 2 Perímetro de protección de las tomas de agua para abastecimiento

Art. 164 Definición

1. Se incluyen las captaciones de agua superficial y manantiales para abastecimiento, que están incluidas en el registro de zonas protegidas. A tal efecto, se incluye la captación de agua superficial de Eizaga, que capta aguas del río Ego y se compone de dos tomas: la toma de Aixola (término municipal de Zalbidar) y la toma de Tellería (en la divisoria de Ermua con Zalbidar).
 - Toma de Aixola (coordenadas UTM_ETRS89 X 540.191 UTM_ETRS89 Y 4.780.445)
 - Toma de Tellería (coordenadas UTM_ETRS89 X 540.097 UTM_ETRS89 Y 4.780.459)
2. La delimitación de estas áreas se refleja en la cartografía del Plan, en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, de acuerdo con las áreas delimitadas por el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

3. La designación de estas áreas puede ser modificada por la incorporación de nuevos estudios de referencia que realice el propio Ayuntamiento u otras Administraciones Públicas.

Art. 165 Criterio general

1. La importancia de este recurso hace necesaria la preservación de su cantidad y de su calidad, de manera que se garantice la disponibilidad y características del agua destinada a tal fin.
2. Entre las medidas preventivas contempladas en la legislación vigente para la preservación del estado de las aguas la más efectiva es, probablemente, la implantación de un perímetro de protección. La figura legal de los perímetros de protección está recogida en el artículo 61. Masas de agua para abastecimiento, del Real Decreto 400/2013 de 7/06/2013 por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.
3. En estas captaciones de agua para abastecimiento, se establecerá en su entorno un perímetro de protección de doscientos (200) metros.
4. Dentro del perímetro de protección serán de aplicación para las masas de agua superficial las normas establecidas en el reglamento del Dominio Público Hidráulico para las zonas de policía orientadas a la protección de los caudales captados y de la calidad.

Todas aquellas actividades o instalaciones que puedan afectar a la cantidad, calidad y funcionamiento de las aguas, en tanto en cuanto no se regulen de manera sectorial, requerirán un análisis que valore la repercusión que esa actividad pueda tener en la captación de agua para abastecimiento.

En este sentido, será necesario en las siguientes actividades o instalaciones: minas, canteras, extracción de áridos, fosas sépticas, cementerios, aparcamientos subterráneos, encauzamientos, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales, depósito y distribución de fertilizantes y plaguicidas, riego con aguas residuales, granjas, almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos o gaseosos, productos químicos, farmacéuticos y radiactivos, industrias alimentarias, mataderos, campings, campos de golf, zonas de baño, etc.

5. Será necesario un informe previo del Ayuntamiento para cualquier autorización o concesión ubicada dentro del perímetro de protección las tomas de agua para abastecimiento.
6. En el supuesto de que este condicionante sea regulado en disposiciones legales de naturaleza diversa a la del presente Plan General, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, su carácter jurídico será el fijado en los mismos.

Apartado 3 Perímetro para la expansión del Visón Europeo

Art. 166 Definición

1. Se delimita un perímetro cautelar como posible área de expansión del Visón Europeo (*Mustela lutreola*) el entorno del arroyo Berano, pese a no ser un área en la que en la actualidad este incluida dentro de las áreas de interés especial reguladas por el Plan de Gestión el Visón Europeo Vigente. Este perímetro cautelar será de quince (15) metros, medido a ambos lados del borde del cauce.
2. La delimitación de este perímetro cautelar se refleja en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, pudiendo ser modificado por la incorporación de nuevos estudios de referencia que realicen las Administraciones Públicas con competencia en la materia, considerándose conveniente fomentar estudios sobre la potencial presencia del Visón Europeo en el arroyo Berano.

Art. 167 Criterio general

1. Para favorecer la posible área de expansión del Visón Europeo (*Mustela lutreola*) el entorno del arroyo Berano, se establecen las siguientes medidas cautelares:
 - a) Se prohíbe cualquier actuación no autorizada hecha con el propósito de darles muerte, perseguirlos o molestarlos, incluyen a sus crías, así como la destrucción de su hábitat y en particular de sus lugares de cría y reposo.
 - b) Se prohíbe poseer, naturalizar, transportar, vender, exponer, importar o exportar ejemplares vivos o muertos, salvo en los casos que expresamente se autoricen.
 - c) Se prohíbe introducir en el medio natural otras especies animales que puedan afectar negativamente a sus poblaciones.
2. Cualquier actuación en este perímetro que implique la modificación de las características del hábitat requerirá el preceptivo informe del órgano competente de la Diputación.

Apartado 4 Plan Especial Monte Urko

Art. 168 Definición

1. Es un ámbito cuya delimitación se corresponde a aquella zona del municipio de Ermua en colindancia con Eibar, y se corresponde con las elevaciones más altas, se sitúan al noreste del municipio culminando en las cimas del Irumugarre y del monte Urko.

Art. 169 Criterio general

1. Su delimitación se ciñe al entorno de la cumbre de las cimas del Irumugarre y del monte Urko, con el fin de preservarla de plantaciones forestales que puedan desvirtuarla, ya que en la actualidad constituye una de las zonas de excelente calidad

paisajística y con unas vistas a preservar, desde la que se pueden observar cimas de los montes como Aiako Arriak, Ernio, Izarraitz, Mendaur o el frente del Aizketa-Akondia-Garagoitxi-Kalamua.

2. El Plan Especial tiene por objeto el mantenimiento del estado actual de la cima desde un punto de vista medioambiental, estableciendo una regulación que imposibilite actividades como la silvicultura, implantación de antenas, etc. que puedan desvirtuarla, potenciando sobretudo los aspectos paisajísticos y medioambientales y no tanto los de esparcimiento y ocio.

3. El Plan Especial deberá atender los criterios de ordenación señalados en su ficha correspondiente en el TOMO III NORMAS GENERALES. FICHAS DE LOS AMBITOS.

4. La ordenación pormenorizada del ámbito debe ser desarrollada por un Plan Especial, cuya formulación y tramitación se ajustará a lo indicado en el artículo 97 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo.

Apartado 5 Infraestructura viaria en Albarrandi (Plan Especial)

Art. 170 Definición

1. En la zona de Albarrandi junto a la variante viaria prevista en Ermua, en un emplazamiento que en la actualidad está siendo usado como un centro de gestión de residuos se contempla su reconversión por lo que se le asigna el uso de infraestructura viaria de transporte, categoría D.1.2. Actividades complementarias a la actividad principal, situándose en la trasera inmediata del polígono industrial de Urtía.

Art. 171 Criterio general

1. Este emplazamiento está incorporado dentro del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, por lo que para el desarrollo de los usos admisibles que puedan ser autorizados en el mismo queda condicionado a lo establecido en la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Se le asigna el uso complementario a la red viaria que permita la implantación de una estación de servicio.

3. La ordenación pormenorizada de este emplazamiento debe ser desarrollada por un Plan Especial, cuya formulación y tramitación se ajustará a lo indicado en el artículo 97 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo.

Art. 172 Régimen general de uso

1. La estación de servicio podrá contar con unas instalaciones de venta de combustible asociadas a las vías de transporte y sus depósitos de almacenamiento, siendo admisible otros usos complementarios con respecto a la actividad principal tales como cafetería y comercio al por menor, sin que estos usos complementarios superen una superficie útil máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

CAPÍTULO 6 REGULACIÓN DEL FUERA DE ORDENACIÓN

Apartado 1 Fuera de Ordenación

Art. 173 Definición

A los efectos de aplicación del artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo se encuentran en situación de fuera de ordenación:

- Los edificios, construcciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad al planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste prevea su desaparición en un plazo determinado, por quedar incluidos en alguna de las actuaciones aisladas, integradas o de ejecución de sistemas generales y locales previstas en el Plan.

Art. 174 Obras admitidas en supuestos de fuera de ordenación

No serán autorizables las obras de modernización, consolidación, aumento de volumen o mejora en construcciones y edificios declarados fuera de ordenación, ni en los preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada. No obstante, no tendrán esta consideración las obras que estén destinadas y se consideren necesarias para el mantenimiento del edificio en las mínimas condiciones de habitabilidad y salubridad y las dirigidas a evitar daños a terceros, todo ello sin perjuicio del régimen legal de la ruina definido por ley.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en el plazo de quince años (15), a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, sin que dichas obras puedan suponer revalorización del inmueble.

Los usos que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor del **presente Plan General afectados por la situación de fuera de ordenación** no podrán ser objeto de transmisión alguna y se considerarán extinguidos cuando la persona natural o jurídica que ostente la titularidad del uso cese en el ejercicio del mismo.

Art. 175 Supuesto de excepcionalidad en el régimen de fuera de ordenación

Como supuesto de excepcionalidad se regulan los siguientes:

- a) Transmisiones "mortis causa".
- b) En casos de constitución de sociedad anónima laboral.
- c) En casos de cooperativas de trabajadores o sociedades previa suspensión de pago por el propietario de la instalación.

El resto de edificaciones, instalaciones o usos que contravengan lo especificado en las normas generales de uso o edificación se definirán como fuera de ordenación. No se permitirán en ellos obras de ampliación que no lleven aparejadas medidas tendentes al cumplimiento de las condiciones reguladas en las normas generales o específicas.

Apartado 2 Fuera de Ordenación por ser preexistente en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada

Art. 176 Definición

- 1 - Se incluyen en esta situación, los edificios, usos e instalaciones, que no hallándose comprendidos en la situación de fuera de ordenación prevista en el apartado anterior, se encuentren en algunos de los supuestos siguientes:
 - a) Los ubicados en el áreas o sectores con ordenación pormenorizada pendiente, sin perjuicio de las disposiciones transitorias que para la misma se establece. La inclusión de estos edificios e instalaciones en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto el correspondiente Plan Especial o Plan Parcial en desarrollo del Plan General determinen su situación definitiva.
 - b) Los edificios emplazados en el seno de Unidades de Ejecución que no deban ser objeto de Estudio de Detalle y cuya ordenación resulte disconforme con el Plan General. Al igual que en el apartado anterior, su inclusión en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto los correspondientes Proyectos de Equidistribución determinen su situación definitiva.
- 2 - En los edificios en los que únicamente se encuentre en situación de fuera de ordenación alguna parte o elemento de los mismos, por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación sólo será aplicable a aquella parte o a aquellos elementos y no al resto de la edificación.
- 3 - La inclusión en esta categoría no es de aplicación a los inmuebles incluidos por el Plan en el régimen de protección, considerándose, en este caso, la edificación adecuada con la ordenación, salvo los elementos impropios del edificio original, no dignos de protección, a los que sí les será de aplicación el régimen.
- 4 - La calificación de un inmueble en situación de fuera de ordenación por carecer de ordenación pormenorizada no impide la concesión de posibles ayudas y subvenciones institucionales para la realización de las obras admitidas, que se recogen en el artículo siguiente.

Art. 177 Obras y usos admitidos en fuera de ordenación por ser preexistentes en áreas o sectores pendientes de ordenación pormenorizada.

- 1 - El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en esta categoría de fuera de ordenación posibilita la realización de obras de conservación y ornato, de reparación y de consolidación. Asimismo, se permite la realización de obras de reforma, con renuncia expresa al incremento de valor expropiatorio, cuando se cumplan las siguientes circunstancias:
 - a) Que las obras no impliquen sustitución de la edificación o reparación de los elementos estructurales en más de un veinticinco por ciento (25 %) de su superficie total construida.
 - b) Que el costo de ejecución material de las obras no supere el cuarenta por ciento (40 %) del valor actual del edificio.

- 2 - En los edificios e instalaciones incluidos dentro de esta categoría de fuera de ordenación, no se admiten cambios de uso globales salvo que conlleven la adaptación del edificio a los parámetros establecidos por el Plan.
- 3 - Se prohíbe cualquier transformación de las actividades o instalaciones radicantes en estos edificios que implique la división o el loteo de las mismas.
- 4 - Se admiten los cambios de uso y/o de actividad en los locales comerciales de los edificios residenciales que se encuentren en esta situación de fuera de ordenación, aunque con ello se realicen pequeñas obras de adecuación que pudieran quedar clasificadas como obras de reforma.

Apartado 3 Disconformes con el planeamiento urbanístico

Art. 178 Definición

1. A los efectos de aplicación del artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo se encuentran en situación de fuera de ordenación:
 - Los edificios, construcciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor y para los que éste no prevea su desaparición o no fije un plazo para la misma.
 - Los edificios, usos e instalaciones que no se hallan comprendidos en ninguna de las situaciones reguladas en los artículos anteriores de este mismo capítulo, pero mantienen alguna circunstancia de inadaptación al Plan
- Se incluyen en esta situación los edificios, usos e instalaciones que se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:
- a) Las instalaciones que ocupan en la actualidad los patios de manzana, cuando dichos patios no pueden ser ocupados por la edificación según las condiciones de ordenación.
 - b) Los ejecutados de acuerdo y en desarrollo de los anteriormente vigentes planes y normas, aunque superen los parámetros definidos en este Plan, salvo los que estuvieran fuera de ordenación en cualquiera de las categorías de acuerdo con los artículos anteriores.

Art. 179 Obras y usos admitidos en supuestos de disconformidad con el planeamiento urbanístico

En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen de urbanístico aplicable.

Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc., previstas en el planeamiento.

En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble para los usos autorizados por el planeamiento.

CAPÍTULO 7 INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y REPARACIÓN DEL ORDEN INFRINGIDO

Art. 180 Infracciones urbanísticas

Las infracciones urbanísticas se clasificarán en muy graves, graves y leves de conformidad con lo establecido en el artículos 225 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Art. 181 Reparación del orden infringido

Igualmente, si se considera imprescindible para el correcto desarrollo de un uso concreto por parte de los servicios técnicos correspondientes será exigida la reparación del orden infringido mediante el ajuste a las determinaciones de las presentes normas generales simultáneamente al otorgamiento de la licencia de obras.

Las edificaciones, instalaciones o usos que a juicio de los servicios técnicos municipales correspondientes contravenga las presentes normas técnicas con supuestos de peligrosidad manifiesta estarán obligadas a restituir el orden infringido mediante orden de ejecución regulada en el Capítulo 3 del Título III de las presentes normas y lo contenido en la legislación vigente artículos 226 al 234 ambos inclusive y artículos 235 al 240 ambos inclusive en base a la materia sobre la que se ha incurrido en la infracción y/o ilegalidad.

CAPÍTULO 8 REGULACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL

SECCIÓN 1ª REGULACIÓN GENERAL DE LAS DETERMINACIONES

Art. 182 Objeto y regulación de los ámbitos

El Plan General define una serie de ámbitos específicos para su correcta ejecución, cuya regulación, además de obedecer al régimen general del Plan en función de su calificación y clasificación, responde a determinaciones específicas para cada uno de ellos y a un régimen especial de aplicación para cada tipo de ámbito.

Apartado 1 Clasificación

Art. 183 Clases de ámbitos

Se contemplan para cada clase de suelo los siguientes tipos de ámbitos:

- En suelo urbano consolidado:
 - Áreas de actuación directa en suelo urbano
 - Ámbitos de Mantenimiento de la Ordenación Actual.
- En suelo urbano no consolidado (actuaciones integradas):
 - Ámbitos con ordenación pormenorizada o Unidades de Ejecución.

- Ámbitos de ordenación diferida para la redacción de PERUs.
- En suelo urbanizable sectorizado: Sectores de Suelo Urbanizable.
- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

Art. 184 Áreas de actuación directa en suelo urbano

- 1 - Son aquellas partes del suelo urbano consolidado cuyo régimen es el de actuación directa definido en el Título IV de las presentes normas, y que en consecuencia resulta ordenado exhaustivamente por el Plan General a través su clasificación y régimen del suelo, de su calificación global y pormenorizada y de su ordenanza de edificación y usos que determina la edificabilidad y el régimen de compatibilidad de los usos autorizados.
- 2 - Estas áreas vienen señaladas y delimitadas en el Plano POE-6 Ámbitos de Ejecución y Gestión.
- 3 - Para los predios incluidos en este tipo de ámbito, las determinaciones del Plan General tendrán carácter vinculante en su totalidad; la modificación de las mismas se regula por el procedimiento general descrito en el citado Título I de estas normas. El régimen de concurrencia de las determinaciones será también el general definido en el citado Título I.

Art. 185 Ámbitos de Mantenimiento de la Ordenación Actual

- 1 - Son ámbitos en las que, por estar totalmente consolidada la edificación y no corresponderse con alguno de los modelos de ordenación recogidos por el Plan General en sus ordenanzas, o por estar en proceso de consolidación al amparo de un documento de ordenación que mantiene su vigencia con o sin modificaciones, resultan ordenadas desde el Plan con la ordenanza OR-4: Mantenimiento de la Ordenación Actual, existente o vigente.
- 2 - Supone elevar a categoría de norma la realidad física existente, adecuadamente complementada en su caso por un régimen de compatibilidad de usos, elegido de entre los diseñados por el Plan en sus ordenanzas de edificación y usos; tal régimen de usos contiene en su caso las excepciones que se han considerado necesarias. En los supuestos en que no se ha señalado régimen compatibilidad de usos es por considerarlo de uso característico exclusivo.
- 3 - Estos ámbitos se delimitan e identifican en los Planos de la serie POP 2: Calificación Pormenorizada.

Art. 186 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado

- 1 - Son ámbitos incluidos en el suelo urbano no consolidado para los que el Plan General propone un sistema específico de ordenación de detalle o de gestión, cuya resolución detallada se aplaza en el tiempo.

- 2 - Su delimitación se recoge en los Planos POP 1 Ámbitos de Planeamiento; su ordenación pormenorizada se recoge en el plano POP 2 Calificación pormenorizada y las determinaciones para su regulación están en la Ficha de Ámbito correspondiente, que tendrán carácter vinculante en aquellos parámetros que así se indique en la propia ficha.

Art. 187 Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado

- 1 - Son ámbitos definidos en el suelo urbanizable sectorizado a los efectos de su ordenación y gestión unitaria y solidaria.
- 2 - Su delimitación se recoge en los Planos POP 1 Ámbitos de Planeamiento; su ordenación pormenorizada se recoge en el plano POP 2 Calificación pormenorizada y las determinaciones para su regulación están en la Ficha de Ámbito correspondiente, que tendrán carácter vinculante en aquellos parámetros que así se indique en la propia ficha.

Art. 188 Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de sistemas generales y locales

Aquellos suelos, bienes y derechos no adscritos a ninguna actuación integrada según el Plan podrán estar sujetos a una actuación de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales y por consiguiente se podrán ejecutar directamente, en estos casos, los suelos y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

Apartado 2 Determinaciones y documentación de los ámbitos

Art. 189 Determinaciones Generales

- 1 - La asignación de uso global se recoge en el plano POE-3: Calificación del Suelo y remite al Título V: Normas Generales de los Usos y de la Edificación de las presentes normas.
- 2 - En los Planos de la serie POE-2.1 al 2.3: Calificación Pormenorizada se les asigna, al igual que para todo el suelo incluido en el perímetro urbano, uso característico y ordenanza de edificación y usos. Tal documento remite al Título V y al Título VI.
- a) Para los ámbitos de Mantenimiento de la Ordenación Actual la asignación de ordenanzas de edificación y usos se entiende referida exclusivamente al correspondiente régimen de compatibilidad zonal de usos.
- b) Para las Unidades de Ejecución en suelo urbano se refiere sólo al régimen de usos o a la ordenanza íntegra según señala la correspondiente Ficha de Ámbito.
- c) Para las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y para los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, se entienden como orientaciones para la redacción de sus respectivas ordenanzas específicas, salvo que la correspondiente Ficha de Ámbito señale expresamente lo contrario.

3 - La clasificación de suelo correspondiente a cada uno de los ámbitos se especifica (incluso categoría y tipo) en el Plano POE-2 Clasificación del Suelo, que remite lineal y unívocamente a los correspondientes Capítulos del Título IV de estas normas.

4 - Los ámbitos se delimitan y caracterizan resumidamente en el Plano POP-1 Ámbitos de Planeamiento que remite para su interpretación a las Fichas de cada uno de ellos recogidas en la Sección 3 de este Capítulo de normas.

En él, y para cada uno de los ámbitos antes clasificados, se señalan los siguientes aspectos:

- a) **Instrumentos de desarrollo**, Planes Parciales donde se exige por ley; Planes Especiales de Renovación Urbana para aquellos ámbitos suficientemente extensos, o con problemas detectados difícilmente resolubles desde el nivel de conocimiento del Plan General; Planes Especiales para el desarrollo de unidades aisladas tales como sistemas generales de nueva ejecución o reordenación de los ya existentes; Estudios de Detalle para permitir la simple corrección física de límites, alineaciones o delimitaciones de calificación, sobre la base de calificaciones pormenorizadas del Plan General, e incluso Proyectos de Edificación para simples concreciones volumétricas.
- b) **Selección del sistema de actuación** entre concertación para los ámbitos autónomos y de dominio e iniciativa privada, en los que es esperable un sector privado capaz; de cooperación en aquellos cuya rentabilidad se reparte entre la economía privada y el interés público o donde se producen dudas sustantivas sobre la rentabilidad privada esperable o sobre su real capacidad de gestión; y de expropiación en los que por dominio público de los terrenos o por falta de rentabilidad o por pasividad de la propiedad, es preciso la intervención pública directa.

Art. 190 Determinaciones específicas

1 - Los Planos de la serie POP-2: Calificación Pormenorizada proponen ejercicios tentativos de diseño urbano que orienten la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento.

Contienen fundamentalmente precisiones sobre alineaciones, rasantes, trazados y secciones viarias, fondos edificables, emplazamientos de las edificaciones u ordenación de los espacios libres de uso público. Si bien tienen en general el citado carácter de directrices de nivel "micro", las correspondientes Fichas de Ámbitos señalan a veces el carácter vinculante de algunas de sus determinaciones.

2 - Las Fichas de Ámbito contienen un primer bloque de datos sobre la descripción actual, criterios y objetivos de la ordenación, diferenciándose entre régimen urbanístico estructural y pormenorizado y un segundo sobre desarrollo y gestión. En el primero se definen la clase de los suelos, su calificación global y superficie, y dentro de cada una de éstas, las calificaciones pormenorizadas y superficies que contienen, la edificabilidad máxima, la superficie de calificaciones lucrativas y un

número de viviendas de referencia. Como resultado se señalan la edificabilidad bruta del ámbito y densidad de viviendas por hectárea en el caso de uso característico residencial. Este primer bloque además contiene los plazos para la programación y ejecución previstos.

En el segundo bloque de características se recogen el instrumento de desarrollo de planeamiento, el instrumento de reparto de cargas y beneficios, las ordenanzas de aplicación, las cesiones obligatorias y las cargas de de urbanización; se define asimismo el sistema de actuación y otras consideraciones que el planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta.

Apartado 3: Régimen de vinculación y concurrencia de las determinaciones de ámbitos

Art. 191 Determinaciones vinculantes

Se consideran determinaciones vinculantes para la ordenación de los ámbitos las siguientes:

- La clasificación del suelo y la calificación global señalado por el Plan General en los planos POE-2 y POE-3 respectivamente.
- La calificación pormenorizada y las ordenanzas de aplicación de Planos de la serie POP-2, en las Unidades de Ejecución en suelo urbano, salvo precisiones previstas y permitidas por la propia Ficha de Ámbito.
- Todas las determinaciones de edificabilidad a nivel de parcela y el régimen de compatibilidad zonal de usos en las zonas de Mantenimiento de la Ordenación Actual. Su variación produciría la necesaria y previa modificación del Plan General si implicara algún incremento lucrativo o produjera lesiones a terceros.
- Las determinaciones señaladas con tal carácter en las correspondientes Fichas de Ámbito.
- Las determinaciones de gestión de cada ámbito. En especial se considerará que los suelos señalados como de cesión obligatoria y gratuita dentro de un ámbito lo son independientemente de su calificación funcional como sistemas generales urbanos.
- Las determinaciones de desarrollo podrán modificarse, sin alterar las señaladas anteriormente como vinculantes y sin modificar el equilibrio de asignación de cargas entre público y privado, por el procedimiento señalado en la Legislación del Suelo y en estas normas urbanísticas.

Art. 192 Determinaciones orientativas

Se considerarán determinaciones orientativas las siguientes:

- Las alineaciones así señaladas gráficamente o por escrito y la forma y ubicación de las respectivas calificaciones pormenorizadas delimitadas por dos o más de estas

alineaciones, señaladas en los Planos de la serie POP 2.1 al 2.3 Calificación Pormenorizada.

- Las ordenaciones volumétricas concretas señaladas en los Planos de la serie POP 2.1 al 2.3, siempre que no se consideren vinculantes en la correspondiente Ficha de Ámbito.
- Las ordenanzas de aplicación señaladas en los Planos de la serie POP 2.1 al 2.3, tanto en lo referente a usos como a aprovechamientos, en ámbitos en suelo urbano no consolidado como en sectores de suelo urbanizable sectorizado, excepto que resulten vinculantes y obligatorios en la correspondiente Ficha de Ámbito.
- Todas las determinaciones no señaladas como vinculantes por estas normas que se recogen en las Fichas de Ámbitos.
- El número de viviendas indicados en las Fichas de Ámbitos es de referencia y podrá variarse siempre y cuando se mantenga inalterable la edificabilidad asignada al ámbito y la relación de viviendas con régimen de protección con respecto de la libre.

SECCIÓN 2ª RELACIÓN DE ÁMBITOS

Art. 193 Relación de los ámbitos en suelo urbano

1. Ámbitos sin ordenación pormenorizada:

AOD 01 OKINZURI

AOD 02 SAN LORENZO

2. Ámbitos con ordenación pormenorizada

A-03 SAN LORENZO

A-04 URTÍA

A-05 LOMI POWER

A-06 KALTXANGO

A-07 VI CENTENARIO

A-08 ZUBIAURRE

A-09 ZERUKOA

A-10 CANTERA SAKONA

A-11 URETA I

3. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales

AEDP-10 SAN ANTONIO

4. Ámbitos en Suelo Urbanizable

SUS LA CANTERA

SUS URETA II

5. Otros ámbitos de ordenación

PLAN ESPECIAL AVENIDA BIZKAIA

PLAN ESPECIAL AVENIDA GIPUZKOA

PLAN ESPECIAL MANTXIBAR-OTERRE

PLAN ESPECIAL SENDA VERDE

PLAN ESPECIAL MONTE URKO

PLAN ESPECIAL DE ALBARRANDI

PLAN ESPECIAL NUEVA VARIANTE VIARIA

VARIANTE FERROVIARIA