

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 0.0.1.

Ámbito de aplicación y carácter del Documento de Normas Subsidiarias.

- 1.- Las Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento de Aretxabaeta, con todos los Documentos que las componen, serán de aplicación en la totalidad de su término municipal.
- 2.- Constituyen la revisión -conforme al artículo 154 del Reglamento de Planeamiento- de las vigentes Normas Subsidiarias de Aretxabaeta, incluyendo las modificaciones puntuales introducidas desde su entrada en vigor en la fecha de 19 de Diciembre de 1984 (BOG), así como su adaptación a las Leyes autonómicas y estatales actualmente vigentes y a la nueva normativa urbanística de aplicación.

Artículo 0.0.2.

Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

- 1.- Las presentes Normas Subsidiarias entrarán en vigor una vez aprobadas definitivamente y tras su publicación en la forma legalmente establecida. La vigencia de las mismas será indefinida sin perjuicio de su revisión, modificación o sustitución a través del procedimiento legalmente establecido.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento de Normas Subsidiarias, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencias de aquéllas.

Artículo 0.0.3.

Normativa de aplicación subsidiaria.

La Ley 6/1998 Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, con los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias que sean de aplicación, la Ley 5/1998 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la Ley 4/1990 de Ordenación del territorio del País Vasco, la legislación y normativa territorial y sectorial con incidencia en la ordenación urbanística, así como el resto de la legislación urbanística y de régimen local vigente, serán de aplicación subsidiaria en aquellos extremos no especificados en las presentes Normas.

Artículo 0.0.4.

Administración actuante.

- 1.- La competencia para el desarrollo y ejecución de las presentes Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Aretxabaeta, dentro de los límites y con excepción de los casos de subrogación previstos en el ordenamiento jurídico vigente.
- 2.- La interpretación y la aplicación de estas NNSS serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que la Corporación estime oportuno, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

Artículo 0.0.5.

Interpretación de las Normas.

Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la *menor edificabilidad* y a la *mayor dotación* de espacios libres y equipamiento comunitario.

La aplicación de los términos, conceptos, notaciones o símbolos se atenderá, en su caso, a los significados recogidos en el apartado "definiciones" y en los planos.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo adoptado por mayoría simple de la Corporación, y, en su caso, publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación Municipal sobre cuál es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las NNSS.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las NNSS.

Artículo 0.0.6.

Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

1.- Las presentes Normas Subsidiarias están constituidas por los siguientes documentos:

- Documento A.- Memoria.
- Documento B.- Catálogo de Patrimonio Cultural Inmueble.
- Documento C.- Normas Urbanísticas.
- Documento D.- Planos de Información y de Ordenación.

2.- Todos los documentos referenciados en el apartado anterior se complementan entre sí y tienen valor normativo, reconociéndose no obstante un valor prevalente a los Planos de Ordenación y a las Normas Urbanísticas.

En caso de contradicción entre los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas deberá de resolverse otorgando prioridad a lo escrito sobre lo gráfico. Los números o cifras expresados en palabras tienen prioridad sobre los guarismos; los planos realizados a una mayor escala (dibujos más grandes) prevalecen sobre los de menor escala (dibujos más pequeños). Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo primero del Artículo 0.0.5.

3.- Determinaciones de carácter indicativo.

Tendrán este carácter las determinaciones que se especifican de forma expresa en el epígrafe correspondiente de las Normas Particulares del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas, así como los planos que contengan las anotaciones "*valor indicativo*" o "*indicativo*".

Artículo 0.0.7.

Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias.

1.- Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido de las Normas Subsidiarias que se ajusten a lo establecido por el epígrafe 4 del artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

2.- En todo caso las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de los términos en que se efectúen en el proyecto que las establezca.

Esta descripción y justificación - teniendo en cuenta que la ordenación urbanística tiene un carácter orgánico e integral y que la alteración de una parte afecta al todo - incluirán las referencias necesarias al impacto sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras.

El acuerdo aprobatorio de la Corporación, así mismo hará referencia expresa a estos aspectos aceptando o rechazando en su caso dichos razonamientos.

3.- Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente alteraciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyen en las descripciones y justificaciones realizadas.

Todo incremento del volumen edificable de una zona requerirá de la previsión de los mayores espacios libres exigidos por la Ley en función del aumento de densidad de población.

4.- A los efectos del epígrafe 2 del Artículo 161 del Reglamento de Planeamiento, se entenderá que una modificación de elementos "tiende a incrementar el volumen edificable de una zona" cuando se incrementen los "aprovechamientos máximos" definidos en las correspondientes Ordenanzas.

Este incremento de aprovechamientos generará la correspondiente previsión de los mayores espacios libres que requiere el aumento de densidad de población.

5.- Titulación.

Los expedientes que supongan modificación de las Normas Subsidiarias deberán titularse: "Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aretxabaleta", con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

6.- Contenido Documental.

La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos de las Normas deberá comprender todos aquellos planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas, es decir como documentos refundidos, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y autentificados los nuevos.

7.- Procedimiento.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las presentes Normas Subsidiarias se sujetarán a las mismas disposiciones y trámites aplicables a su formación.

Artículo 0.0.8.

Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.

1.- Para el desarrollo de las presentes Normas se plantea una estrategia de actuación con una referencia temporal a ocho años vista, pasados los cuales se habría de proceder a la revisión. En cualquier caso, el Ayuntamiento, antes de que transcurra el plazo de ocho años a partir de la aprobación definitiva de las Normas, encargará un informe técnico sobre la conveniencia de su revisión y, en relación con el mismo, elevará consulta al órgano competente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En función de los dictámenes emitidos, el Ayuntamiento acordará, bien la prolongación de la vigencia de las Normas por un periodo adicional de cuatro años, bien la modificación de algunos de sus elementos, o su revisión.

En el caso de que opte por la prolongación de la vigencia de las Normas, transcurrido el plazo de cuatro años establecido, se procederá nuevamente a su reconsideración de acuerdo con la fórmula establecida anteriormente.

2.- Procederá la Revisión de las Normas o, en su caso, la Modificación de alguno de sus elementos - si ello fuese suficiente para la superación de las disfunciones y discrepancias existentes entre las Normas y los objetivos de desarrollo urbanístico sustentados por la Corporación - entre otros, en los siguientes casos:

- a).- Que la población de Aretxabaleta haya superado el índice interanual de crecimiento vegetativo de 2,5% durante cuatro años consecutivos, o haya llegado a los 6.300 habitantes.
- b).- Que se haya desarrollado el 70% de las viviendas nuevas previstas.
- c).- Que se haya ocupado el 70% del suelo industrial previsto.
- d).- Aprobación de un Instrumento de Planeamiento de ámbito supramunicipal que afecte al término de Aretxabaleta y modifique la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesta por las Normas Subsidiarias.

Cuando el Ayuntamiento constate que alguno de entre los supuestos ha podido llegar a producirse, encargará un informe técnico al respecto en el que se especifique la estrategia de revisión a seguir, procediéndose con respecto a la adopción de la misma, de acuerdo con lo establecido en el epígrafe 1 del presente artículo.

Artículo 0.0.9.

Obligatoriedad en la observancia de las NNSS.

Las presentes Normas Subsidiarias son de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la legislación urbanística. Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras no previstos en las mismas, cuando concurren los requisitos previstos por la vigente Legislación del Suelo.

A los efectos de su estricto cumplimiento, no podrán iniciarse las obras o los usos sin que, previamente, se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad la aceptación por parte del propietario del carácter provisional del otorgamiento de la autorización, así como de la obligación de demoler o hacer cesar la actividad, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia cuando la acordare el Ayuntamiento. Los gastos que se deriven de estos documentos serán de cuenta del autorizado.

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO DEFINICIONES

Artículo 1.1.1.

Definición de conceptos urbanísticos.

1.- Calificación del Suelo.

Es la asignación de usos urbanísticos al territorio a través del planeamiento, entendiéndose por tales todas aquellas actividades relativas a la utilización del suelo y/o de las edificaciones en él ubicadas o previstas, y que se ordenan desde las presentes Normas Subsidiarias.

2.- Zonas de Usos Globales y Parcelas de calificación pormenorizada.

Se distinguen dos niveles de calificación del suelo, el GLOBAL o GENERAL, a través del cual se define el territorio, dividiendo éste en *zonas* y *sistemas* con un uso urbanístico dominante y global, y el PORMENORIZADO, en el que se desarrolla la ordenación detallada de la implantación de usos.

A los efectos del presente documento, se utiliza el término de *zona* para la delimitación de aquellas áreas del territorio que bajo la identidad de una calificación global goza de una ordenación urbanística homogénea.

A cada zona corresponde un uso global que es el dominante, sin perjuicio de que en aquellas se contengan minoritariamente usos pormenorizados de menos entidad, afines, compatibles o incluso de muy diferente carácter.

La *parcela de calificación pormenorizada*, es el ámbito más detallado de calificación del suelo, conforme a planeamiento y según el Código de Calificación Pormenorizada de estas Normas.

3.- Sistemas Generales (S.G.).

De acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística vigente, se denominan *sistemas generales* a las áreas del territorio destinadas a usos dotacionales e infraestructurales básicos, al servicio de toda la población, de carácter preferentemente no lucrativo y de dominio generalmente público, y que así se califiquen expresamente en estas Normas Subsidiarias con el fin de lograr los objetivos en ellas fijados.

Se incluyen así mismo, bajo esta denominación, los elementos de las redes de infraestructura de servicios, que cumplen una función general, aún cuando alguno de sus elementos, por sus características - conducciones por ejemplo - no de lugar a una ocupación exclusiva del suelo afectado.

Los sistemas generales quedan sometidos al régimen jurídico establecido para ellos por la legislación urbanística y sectorial vigente, y su consecución se efectuará básicamente mediante el sistema de expropiación, sin perjuicio de que en algunos casos se adscriban a áreas colindantes a efectos de obtención de suelo y equidistribución en Suelo Urbanizable.

4.- Sistemas Locales (S.L.).

a). Se denominan *sistemas locales* a aquellos espacios de las *zonas* clasificadas como suelo urbano o como suelo urbanizable que se definen en la "calificación pormenorizada" como destinadas a usos en principio no lucrativos al servicio de las actividades básicas que se desarrollan en la "zona".

b). Los elementos del *sistema local* de equipamiento comunitario pueden participar también de la condición de "parcelas edificables", y ocupar parcialmente, si el planeamiento pormenorizado lo establece, "parcelas edificables" destinadas a usos lucrativos de propiedad privada, llegando a ser compatibles aprovechamientos lucrativos en superficie o altura y sistemas locales de dominio público en planta baja y/o bajo la rasante o subterráneos, o viceversa, es decir aprovechamientos lucrativos bajo rasante (por ejemplo, garajes subterráneos) y sistemas locales de uso y dominio público en superficie a nivel de rasante (por ejemplo, plazas y paseos), sin perjuicio de la utilización de la forma concesional en los supuestos que proceda. Este mismo caso podrá darse, bajo la forma de servidumbres de paso y uso público con elementos del Sistema Local de Comunicaciones (soportales y vías).

c). Los "Sistemas Locales" serán objeto de cesión por los propietarios del ámbito de actuación en el que se incluyen.

(... Artº.1.1.1 ...)

5.- Áreas.

a). A los efectos de sistematización del régimen urbanístico del suelo del término municipal de Aretxabaleta, éste se ha dividido en "áreas", o ámbitos mínimos de regulación y de planeamiento, por poseer un alto grado de homogeneidad en función de los siguientes factores:

- Emplazamiento.
- Usos predominantes.
- Grado de consolidación de los edificios.
- Situación urbanística precedente.

b). Con el fin de que la mencionada división territorial sea operativa a efectos de intervención y desarrollo urbanísticos, las Áreas se pueden subdividir en Unidades de Ejecución (UE).

c). Como determinante en la división territorial y considerando la importancia del reconocimiento de la situación urbanística precedente, se adopta el principio de "continuidad" para la identificación y numeración de las Áreas en las Normas que se revisan. Así pues, y salvo obligadas excepciones, se mantiene el número asignado a las áreas o sus subdivisiones, con lo cual, además, se pretende facilitar las tareas de archivo y reutilización de expedientes.

6.- Unidades de Ejecución (UE).

Se conceptúan como Unidades de Ejecución, aquellas delimitaciones de suelo fijadas en los planos y Normas Particulares y que constituyen ámbitos específicos de actuación y gestión urbanística, que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con la legislación vigente.

Las UE se delimitarán como subdivisiones de las Áreas definidas en los epígrafes anteriores, salvo que coincidan con la totalidad del Área.

7.- Gestión propuesta y Plazos en las UE.

Las unidades de ejecución urbanística tal y como se configuran en estas Normas Subsidiarias constituyen ámbitos idóneos para la distribución de cargas y beneficios, por lo que desde el Plan se propone, salvo excepciones, un concreto sistema de gestión.

El sistema asignado en cada Norma Particular a cada UE se halla sometida al plazo que, de acuerdo con la legislación urbanística, pudiera establecerse en estas NNSS, transcurrido el cual la administración urbanística actuante está facultada para la modificación, bien del sistema de actuación, bien de la ordenanza propuesta, e incluso de la delimitación, sin perjuicio de los derechos de expropiación o venta forzosa que otorga la legislación urbanística a la Administración.

8.- Parcela Edificable.

Se consideran Parcelas Edificables a los solares aptos para su inmediata edificación por tener señaladas alineaciones y rasantes en el planeamiento más detallado exigible, y por estar urbanizados con arreglo a las normas mínimas contenidas en éste o por el Proyecto de Urbanización, y por haber cumplido fielmente el propietario o titular del terreno a edificar todas las obligaciones urbanísticas de cesión, equidistribución y urbanización, en su caso.

9.- Área consolidada.

Es aquella área urbana en la que se han desarrollado, conforme a planeamiento, más de los dos tercios de los aprovechamientos urbanísticos previstos y cuyas parcelas, edificios, así como los principales elementos urbanos, se consideran consolidados. Son suelos donde no son necesarias intervenciones urbanísticas notables, ni reparto de aprovechamientos y cargas, sino a lo sumo pequeñas operaciones de adecuación tales como el derribo de cobertizos y elementos constructivos inadecuados o la regularización de trazas de vías y espacios públicos, o bien de mejoras de urbanización. Las intervenciones se realizarán mediante *actuaciones aisladas* con expropiación, y en su caso, contribuciones especiales.

10.- Área en fase de desarrollo.

Es aquella que tiene aprobado definitivamente el planeamiento más detallado exigible por la legislación o norma urbanística, y en la que el desarrollo de las previsiones urbanísticas (edificaciones, urbanización u otras principales contempladas en el Plan) no ha alcanzado aún el nivel suficiente como para que pueda ser considerada como Área Consolidada.

11.- Área a desarrollar.

Es aquella cuya definición urbanística está contenida en las presentes NNSS y cuyo desarrollo, aún no efectuado, se encuentra regulado por las mismas.

(... Artº.1.1.1 ...)

12.- Parcela consolidada.

Es el suelo privado o de uso público limitado, definido como parcela de calificación pormenorizada, donde se consolidan alineaciones, alturas, edificación y usos de los edificios existentes y de las parcelas libres adscritas.

13.- Manzana Urbana.

- a). La Manzana Urbana constituye un ámbito de calificación general unitaria, limitada por los canales del sistema viario, siendo éstos de uso y dominio público, exclusivamente.
Se trata de conjuntos edificados o edificables, que pueden englobar ámbitos del equipamiento y del sistema local de espacios libres, peatonales y suelo libre residual y también del sistemas de dotaciones públicas.
- b). Las Manzanas Urbanas, conjuntamente con los sistema viarios, definen la estructura urbana y el primer grado de pormenorización de usos exigido por la legislación urbanística, y soportan los siguientes contenidos:
- Funcionales: como ámbitos de actividades urbanas - residencia, trabajo, formación, recreo y ocio - y origen y destino de los movimientos canalizados a través del sistema viario
 - Normativos: como definidores de la ocupación máxima del suelo por las edificaciones y sistemas, salvo las canalizaciones subterráneas de los servicios.
 - Dominicales: como ámbitos máximos del dominio privado y de los aprovechamientos lucrativos, salvo lo dispuesto en la ordenación pormenorizada y Normas Particulares, y sin perjuicio de las restricciones que imponga la regulación del Sistema de Espacios Libres.
- c). En el ámbito que definen las Manzanas Urbanas se cumplirán las siguientes disposiciones generales:
- Solamente dentro del ámbito de cada manzana pueden permitirse los aprovechamientos edificatorios y la edificación bajo la rasante del suelo libre.
 - Las edificaciones se retirarán del sistema viario, como mínimo, al borde del perímetro de la Manzana Urbana. - Se consolidan los aparcamientos subterráneos o sótanos existentes en las áreas consolidadas, sin perjuicio del régimen de dominio que se derive de la aplicación de estas NNSS.
 - Se permite la ejecución de aparcamientos subterráneos en los espacios libres del sistema local al interior de las Manzanas Urbanas, en el caso que no lo impida, expresamente, el régimen particular de cada área, y con las condiciones siguientes:
 - no disminuirá la superficie dotacional sobre la rasante, ni sus condiciones de uso y calidad sufrirán menoscabo alguno.
 - las dimensiones de los espacios de aparcamiento bajo la rasante serán, como mínimo, de 400 m2 y tales que pueda inscribirse en ellos un círculo de 12 metros de diámetro, e planta.
 - los proyectos requerirán la previa aprobación de un estudio de Detalle y de un Proyecto de Urbanización de superficie.
- d). En las áreas "*a desarrollar*" en Suelo Urbano, la *manzana* constituye el ámbito máximo de alineaciones edificatorias y de las ordenaciones pormenorizadas de las mismas, así como de los sistemas de equipamiento y espacios libres que pueden establecer las distintas figuras de PERI y ED.
- 14.- Manzana Urbanizable.
- a). La Manzana Urbanizable constituye un ámbito de calificación general unitaria, limitada por los canales del sistema viario principal definido en las NNSS, siendo aquéllos de uso y dominio público.
- b). La Manzana Urbanizable define las alineaciones o retiros mínimos permitidos, con relación al sistema viario general, sin perjuicio de la ordenación pormenorizada y de las manzanas urbanas que pudiera definir el Plan Parcial.

CAPÍTULO SEGUNDO **RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Artículo 1.2.1. **Régimen de Clasificación General.**

- 1.- De acuerdo con lo especificado por la vigente Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan, el término municipal de Aretxabaleta se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

a). Suelo Urbano (SU):

Es el que queda delimitado como tal en los planos de clasificación y ordenación del suelo urbano por tener los servicios y cumplir con los requisitos que a continuación se señalan:

- Servicios:

Acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

- Requisitos:

Que los servicios señalados tengan las características adecuadas para servir a la edificación que haya de construirse sobre el terreno en cuestión y que hayan sido realizados de conformidad con el correspondiente Proyecto de Urbanización.

b). Suelo No Urbanizable (SNU).

Es el constituido por aquellos terrenos que se considera obligado o necesario preservar del proceso de urbanización por concurrir en él las circunstancias siguientes:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

- Poseer valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como otros que se considere inadecuados para un desarrollo urbano.

Su delimitación viene reflejada gráficamente en los planos de clasificación y ordenación de las presentes Normas Subsidiarias.

c). Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar (SAU):

Es el delimitado como tal en los planos de clasificación y ordenación del suelo, que no reúne los requisitos exigidos en la legislación urbanística para su clasificación como de urbano o no urbanizable y cuya urbanización se estima necesaria en desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias y del propio modelo territorial del Municipio.

2.- Los citados tipos de suelo quedan sometidos al régimen urbanístico que para cada uno de ellos se establecen en el presente documento, así como por el régimen especificado en la legislación urbanística y reglamentos que la desarrollan.

CAPÍTULO TERCERO **RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN DEL SUELO**

SECCIÓN PRIMERA **DEFINICIÓN DE LOS USOS URBANÍSTICOS**

Artículo 1.3.1.

Sistematización y regulación general de los usos urbanísticos.

1.- Relación de Usos Globales Básicos.

Con carácter general y básico se distinguen los siguientes usos urbanísticos:

- I- **Residenciales.**
- II- **Industriales.**
- III- **Terciarios.**
- IV- **Públicos y de Equipamiento Comunitario.**
- V- **Espacios Libres.**
- VI- **Comunicaciones y transporte.**
- VII- **Infraestructuras y Servicios.**
- VIII- **Rurales.**

2.- Carácter y nivel de permisividad y compatibilidad de los usos.

a). A los efectos de regular su implantación en las diferentes Zonas de Calificación Global o Calificación Pormenorizada definidas en la ordenación urbanística de las presentes NNSS, dichos usos se pueden considerar como:

- *Característicos:* Si son predominantes o propiciados en la Zona, constituyendo al menos, en superficie construida e incluyendo sus auxiliares, los dos tercios (2/3) de los aprovechamientos.
- *Autorizados:* Si, no siendo predominantes, se permiten en la Zona.
- *Prohibidos.*
- *Asimilables* (a un determinado uso): Cuando las condiciones de implantación y efectos sobre los demás usos, y particularmente sobre los colindantes, sean semejantes a los del uso de referencia.
- *Auxiliares:* Los de servicio a otros usos, siempre que no superen el tercio - en superficie de suelo y/o construida - de la actividad a la que sirven y cuya implantación se produzca en la misma parcela y se integren funcionalmente con el uso principal (p.ej. los trasteros, portales, cuartos de instalaciones y garajes, con relación a la *Vivienda*, y otros que expresamente se definan como tales).
- *Autónomo:* Si el uso se implanta de forma independiente, es decir, sin la consideración de auxiliar. Ambos caracteres diferencian un mismo uso, y así se puede dar el caso en que sea autorizado como *auxiliar* y prohibido como *autónomo*, en determinados ámbitos o circunstancias expresamente señalados.

Un uso, que podría considerarse por su naturaleza como *auxiliar*, será considerado como *autónomo* cuando su superficie construida supere el tercio del uso al que sirvan.

b). La consideración de un uso como *Característico* o *Propiciado*, o como *Autorizado*, en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los correspondientes usos *Asimilables*, salvo indicación expresa en otro sentido.

c). En las diferentes Zonas de Calificación Global, y salvo que expresamente se señale lo contrario en las determinaciones del Régimen de Calificación Global, de Calificación Pormenorizada y las Normas Particulares de estas NNSS, se consideran autorizados los usos más comunes y simples de *Infraestructuras* y de *Servicios*, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, tales como: redes de instalaciones y circulación peatonal, así como la circulación rodada, los aparcamientos de servicio a los usos autorizados, y los espacios libres, el equipamiento comunitario, con limitadas excepciones, y los usos comerciales; éste, en el caso de Suelo Apto para Urbanizar, exclusivamente en la cuantía que exija el Reglamento de Planeamiento para las dotaciones obligatorias.

(... Artº. 1.3.1 ...)

d). La sistematización de los usos, tanto los globales como los pormenorizados y detallados, incluidos en las presentes NNSS, se entenderá como un listado y definición de carácter abierto y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar, por analogía, otros usos no expresamente incluidos; en base a tal criterio analógico, podrá autorizar o prohibir, en determinadas zonas o parcelas, usos no incluidos expresamente en el listado o relación completa de usos de las presentes NNSS.

e). Aquellas instalaciones, usos y edificaciones que, por su magnitud o características planteen, en el desarrollo de su ordenación pormenorizada, singulares o notables problemas funcionales - relacionados con los accesos viarios, la dotación de aparcamientos, la carga y descarga, impactos visuales, desmontes u otros - manifiestamente perturbadores o incompatibles con los objetivos y condiciones exigidas para su ámbito de actuación o los circundantes (por ejemplo, grandes superficies comerciales, talleres de reparación de vehículos, almacenaje de chatarra y materiales u otros), podrán calificarse como de "Dimensión Especial" o "Especiales" y considerarse como usos prohibidos, restringidos en su posibilidad de implantación, o, en su caso, ser objeto de imposiciones u obligaciones singulares en la correspondiente concesión de licencia, aun cuando estén autorizados con carácter genérico por el planeamiento.

f). La caracterización de un uso urbanístico como *autorizado* no excluye la exigencia del cumplimiento del resto de la normativa - territorial, urbanística, sectorial o de otra naturaleza - para que la Administración permita su implantación y desarrollo, y, en algunos casos (Suelo No Urbanizable y otros contenidos en estas NNSS y en los instrumentos de desarrollo de las mismas) de trámites específicos previos a la concesión de la preceptiva licencia.

Artículo 1.3.2.
Relación y contenido de los usos urbanísticos. Listado.

Se considera que las zonas de usos globales, las manzanas urbanas, las parcelas y sistemas de calificación pormenorizada según los planos y las hojas gráficas de las Normas Particulares, así como los que se deriven del desarrollo del planeamiento, contendrán, de acuerdo con el régimen de compatibilidad que corresponda y que se sintetiza en cuadro del Artículo 1.3.7., alguno de los siguientes usos:

I.- USOS RESIDENCIALES

Se distinguen dos tipos genéricos: VIVIENDA (1.a) y RESIDENCIA COLECTIVA (1.b)

I.a.- VIVIENDA

- **Definición y Tipos**

Se define como vivienda a todo edificio o parte del mismo destinado a desarrollar la vida individual, familiar o colectiva y privada mediante su uso independiente como tal, con un máximo de capacidad de 10 personas (camas individuales) por unidad ocupada, en el caso de colectivos y pensiones. En el caso de unidades familiares podrá ser superada aquella cifra.

En este uso se consideran dos tipos diferentes de alojamiento o local residencial:

- *Local de Vivienda (Vivienda):*
Es el alojamiento con dos o más habitaciones dedicadas a dormitorio, además de la sala, cocina y el baño, y con una superficie útil mayor de 50 m².
- *Local de Apartamento (Apartamento):*
Es el alojamiento que, además de la sala-cocina y el baño, posee al menos una única habitación o dormitorio y una superficie útil menor de 50 m². y mayor de 30 m².

- **Categorías de Uso de Vivienda.**

Las categorías del uso de vivienda, según el tipo de edificación, referidas a una única parcela son:

(... Artº. 1.3.2 ...)

- **Uso la. de Vivienda-Categoría A.**

Edificio aislado sobre parcela adscrita de suelo libre y de una o dos viviendas por parcela.
Esta categoría se subdivide en dos subcategorías:

Categoría A-1: Edificio aislado de una sola vivienda (ó uno-dos apartamentos) por parcela.
Categoría A-2: Edificio aislado de dos viviendas (ó dos-tres apartamentos) por parcela.

- **Uso la. de Vivienda-Categoría B.**

Edificio de varias viviendas pareadas por parcela o más de cuatro apartamentos, sin régimen horizontal.

- **Uso la. de Vivienda-Categoría C.**

Edificio de viviendas colectivas o de propiedad horizontal en una finca o parcela.

- **Usos auxiliares de los de vivienda:**

Portales o Accesos Comunes. Pequeños Almacenes, Trasteros, Cuartos de Instalaciones, Tendaderos. Jardines Privados. Pequeñas Instalaciones Deportivas Privadas como Piscina, Frontón o Pista de tenis. Garajes - guarda de vehículos - de categorías 1ª y 2ª. Depósitos domésticos de combustibles, cuya implantación será regulada por las condiciones de uso pormenorizado y, en todo caso, bajo las condiciones técnicas sectoriales y de los usos específicos.

- **Usos asimilable a los de vivienda.**

Usos Industriales de categoría 1ª-a . Pensiones de hasta 10 camas individuales en total. Pequeñas Oficinas y Despachos profesionales.

I.b.- RESIDENCIA COLECTIVA

- **Definición.**

Es el alojamiento de grupos de personas no unidas por vínculos familiares, pero sí por otras relaciones sociales, religiosas e ideológicas y similares, tales como:

Residencias Estudiantiles y juveniles, Residencias de Ancianos y/o reposo particulares Albergues, Casas de acogida, Conventos y comunidades.

Otros de similar uso, por encima de 10 personas (camas individuales) de capacidad por unidad residencial, con carácter *no asistencial*, en régimen de titularidad privada. También pueden incluirse los edificios de apartamentos en régimen de alquiler y organización unitaria, pero cuando se garantice registralmente la imposibilidad de división horizontal.

A partir de los 500 m² construidos se consideran de *Dimensión Especial* y deberán emplazarse en parcela de uso pormenorizado específico de calificación I.b. Residencia Colectiva.

- **Usos Auxiliares y Asimilables.**

Son los mismos usos señalados para las viviendas - con excepción del uso de pensiones - y, en el caso de los usos asimilables, siempre que las actividades de referencia sean ejercidas por el personal de la *residencia*, y los residentes y titulares.

(... Artº. 1.3.2 ...)

II. USOS INDUSTRIALES

- **Definición y Tipos.**

Los Usos Industriales se clasifican en dos subgrupos: a) Industria y b) Almacén. Ambos, junto con los Usos Terciarios, configuran el conjunto de usos conocido hoy en día con el nombre genérico de ACTIVIDADES ECONÓMICAS, que identificará la calificación de algunos suelos, a efectos de ordenación territorial y otras determinaciones de estas NNSS.

Dentro de los Usos Industriales se incluyen, la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, su posterior transformación, envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación, y, en general, todas aquéllas que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, los elementos técnicos empleados o las necesidades de acceso y uso de vehículos, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes, a saber:

II a.- INDUSTRIA.

Incluye, además de las citadas y propiamente industriales o conocidas como de producción industrial, las siguientes actividades:

. Laboratorios, de producción, análisis e investigación.

- . Talleres, de reparación de vehículos, maquinaria, aparatos o ingenios de cualquier tipo.
- . Depósitos y Almacenes de Combustibles, destinados a la venta al detalle.

- . Almacenaje y depósito al aire libre, de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- . Viveros de construcción fija, de producción de plantas y flores, con estructura estable o rígida y solera, sin relación con la tierra o donde la producción no se lleve a cabo sobre el terreno.

- **Categorías del uso II-a, Industria.**

Sin perjuicio del tipo de usos que puedan contener, en base a la relación detallada de los autorizados, y desde el punto de vista de su integración e incidencia urbanística, y atendiendo a su capacidad de originar molestias e incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad respecto a las demás actividades o el medio, se clasifican los usos industriales en las siguientes categorías:

- **Uso II.a, Industria - Categoría 1ª-a.**

Engloba las pequeñas actividades industriales y artesanales inoñas, carentes por completo de molestias o peligrosidad, y, por lo tanto, no sujetas al Reglamento de Actividades Molesta, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (M.I.N.P.).

Incluye las de tipo doméstico tales como: Sastrería, Modistería, Corte y Confección, Estudio fotográfico, Estudio de artista plástico (excepto escultor), Peluquería y Belleza y otros similares, teniendo las siguientes limitaciones:

- . Superficie máxima de techo: 125 m2 útiles.
- . Potencia máxima instalada: 3 Kw. por aparato, con un total inferior a 9 Kw.
- . Ruidos: Entre las 8 y las 22 h., 30 Db. - A.
Entre las 22 y las 8 h., 20 Db. - A.
- . Vibraciones: Intensidad de vibración menores a 5 pals.
(nª pals = long. 10) 3.200 A2. N3. / (A = la amplitud de centímetros).
/ (N = frecuencia en Hertzios).

Podrán situarse en parcelas, locales o edificios de suelo urbano y apto para urbanizar destinados a los usos predominantes Residenciales y Terciarios, salvo lo dispuesto en Norma Particular u Ordenanza.

(... Artº. 1.3.2 ...)

- **Uso II.a, Industria - Categoría 1ª-b.**

Engloba las actividades industriales artesanales, compatibles con los usos Residenciales, Terciarios o de Equipamiento Comunitario, carentes de molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad para los usos colindantes - particularmente de olores, polvo, humos y gases, ruido y vibraciones - pero sujetas al Reglamento de Actividades Molesta, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (M.I.N.P.).

Incluye las pequeñas actividades tales como: Reparación de calzado, Reproducción de planos y fotocopias, Bricolaje y Artesanía de servicio, Talleres de albañilería, ebanistería, fontanería, y electricidad, Reparación de Automóviles y otros análogos o similares, teniendo las siguientes limitaciones:

- . Superficie máxima de techo: 200 m2 útiles.
- . Potencia máxima instalada: 5 Kw. por aparato, con un total inferior a 20 Kw.
- . Ruidos: Entre las 8 y las 22 h., 30 Db. - A.
Entre las 22 y las 8 h., 20 Db. - A.
- . Vibraciones: Intensidad de vibración menores a 5 pals.
(nª pals = long. 10) 3.200 A2. N3. / (A = la amplitud de centímetros).
/ (N = frecuencia en Hertzios).

Se consideran *autorizados* en zonas y parcelas de usos Residenciales y Terciarios, y podrán situarse en locales o edificios de suelo urbano y apto para urbanizar destinados a los mencionados usos predominantes, siempre que se ubiquen en plantas bajas o en semisótanos, salvo lo dispuesto en Norma Particular u Ordenanza. Deberán contar con accesos independientes y la instalación garantizará la protección adecuada contra las actividades M.I.N.P. en viviendas y usos colindantes.

- **Uso II.a, Industria - Categoría 2ª-a.**

Engloba las actividades propiamente industriales, no incluidas en la Categoría 1ª, por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, aun con la adopción de medidas correctoras, pueden ocasionar molestias a los usos Residenciales, o a los Terciarios y de Equipamiento Comunitario contiguos o próximos. Incluyen en general, además, las actividades no compatibles con alguno de los usos arriba señalados, a pesar de la adopción de medidas correctoras, las que originen un volumen importante de actividades principales o de maniobra, carga y descarga, almacenamiento y aparcamiento sobre los espacios colindantes.

A todos ellos se les exige las siguientes condiciones:

- Superficie máxima en techo: sin limitaciones.
- Potencia máxima instalada: sin limitaciones.
- Ubicación: en suelo calificado exclusivamente como industrial, salvo en el casos de las existentes.

Las Estaciones de Servicio, asimiladas al *Sistema de Comunicaciones*, podrán, además instalarse en terrenos con dicha calificación o en suelos de calificación global o pormenorizada diferente a la *Industrial*, cuando así se autorice de manera expresa por las presentes NNSS o por el planeamiento de desarrollo.

Las Industrias Existentes, ubicadas en terrenos de calificación global o pormenorizada no industrial estarán sujetas - sin perjuicio de la adopción de todas las medidas exigibles según el Reglamento de Actividades M.I.N.P. - a las disposiciones específicas contenidas en las Normas y Ordenanzas Generales y en las Normas Particulares de las presentes NNSS.

- **Uso II.a, Industria - Categoría 2ª-b.**

Se incluyen en esta Categoría los edificios e instalaciones destinadas a la industria de la llamada *nueva generación*, caracterizadas por la producción de bienes de alto valor añadido, (por ejemplo, de precisión, innovadores, electrónicos, laboratorios...) y por su condición de limpias o poco contaminantes, y, en general necesitados de un entorno no agresivo y un ambiente de calidad, basado principalmente en una urbanización de calidad en diseño y ejecución.

No tienen limitación de superficie de techo ni de potencia máxima instalada - salvo las que impongan las Normas Particulares - si se emplazan en suelo calificado como exclusivamente industrial. Pueden también emplazarse en parcelas de uso pormenorizado específico ubicadas en suelo calificado globalmente como Terciario y, excepcionalmente, Residencial, con las limitaciones que establezcan las Normas Particulares.

(... Artº. 1.3.2 ...)

- **Uso II.a, Industria - Categoría 3ª.**

1.- Engloba las actividades industriales directamente vinculadas al carácter agropecuario (agrícola-ganadero, forestal) y al extractivo, ubicados en el suelo no urbanizable.

Comprende los siguientes usos:

a-1. Industrias Agrarias, en General.

Necesariamente vinculadas al medio rural (aunque no directamente a una explotación agropecuaria tradicional, como el caserío), tales como almacenes de cereales, instalaciones agrícolas industrializadas, etc., salvo que, por sus especiales características de tamaño e instalaciones deban emplazarse en otras zonas industriales, de acuerdo con lo dispuesto para Suelo No Urbanizable.

Se autoriza una vivienda por explotación, de acuerdo con las condiciones específicas.

a-2. Industrias Extractivas,

Canteras y minas - al aire libre o bajo tierra -, extracción de aguas, de vapor y de hidrocarburos, así como los usos auxiliares correspondientes, tales como centrales de producción de hormigón o productos asfálticos que utilicen áridos de la cantera, donde obligatoriamente deben ubicarse.

No se autoriza vivienda.

b). Industrias de Obras Públicas,

Vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de los sistemas de comunicaciones, infraestructuras y otras obras públicas.

Son actividades *asimilables* al Sistema de Comunicaciones: Usos Anexos al Sistema Viario-tipo B. No se autoriza vivienda.

c). Industrias de Particular Impacto (IPI).

Dedicadas a otros usos, peligrosos y/o productores de singular incidencia negativa al medio físico y ambiental, tales como el almacenaje de chatarra, cementerio de automóviles, plantas de hormigonado y similares.

La implantación de estos usos exige un estudio de impacto previo, y sólo se autorizan en áreas expresamente calificadas y de modo excepcional y muy restrictivo.

2.- La ubicación de las industrias de Categorías 3ª/ a.1), a.2) y c) en Suelo No Urbanizable exigirá la correspondiente, expresa y pormenorizada calificación de los terrenos.

- **Usos auxiliares del Uso II.a, Industria.**

Se consideran usos *auxiliares* del uso principal de *Industria* los siguientes:

Oficinas Administrativas, Laboratorios, Centros de Cálculo y de Servicio a la empresa, Instalaciones de Servicios, Garajes de personal, Parques de Vehículos y Parques de Maquinaria, Exposición de productos; Otros similares, además de Cafeterías y Restaurantes.

En todo caso los mencionados usos auxiliares de los industriales serán los necesarios para la actividad industrial principal, considerándose, en caso contrario, como usos *autónomos*, y, por tanto, regulándose de acuerdo con las disposiciones específicas.

Quedan excluidos de la relación de usos auxiliares autorizados, la venta directa de los "productos expuestos", y la vivienda de guarda, los cuales precisarán de regulación y autorización expresa.

(... Artº. 1.3.2 ...)

II. b.- ALMACENES.

Son superficies y locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, sin proceso de transformación, con suministro exclusivo a fabricantes e instaladores, comerciantes y distribuidores, permitiéndose la exposición, pero excluyéndose la venta directa al público en general.

Además de las funciones de almacén, se permiten instalaciones y maquinaria de secado, lavado, molienda, mezcla, cortado o serrado, clasificación, siempre que tengan carácter de preparación y no de transformación de productos. Incluye este tipo, además, la actividad de Agencia de Transportes por carretera.

Categorías del uso II-b, Almacenes.

Sin perjuicio del tipo de usos que puedan contener, en base a la relación detallada de los autorizados, y desde el punto de vista de su integración e incidencia urbanística, y atendiendo a su capacidad de originar molestias e incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad respecto a las demás actividades o el medio, se clasifican los usos industriales en las siguientes categorías:

- **Uso II.b, Almacén-Categoría 1ª a.**

Incluye los usos del pequeño almacenamiento y los ligados, *auxiliares* o complementarios a los usos Residenciales, Terciarios o de Equipamiento Comunitario, y carentes de molestia, nocividad, insalubridad o peligrosidad para las viviendas y las demás actividades mencionadas - oficinas, comercios, usos recreativos y públicos, etc. - no necesitando, por lo tanto, tramitar expediente de actividades M.I.N.P. Su superficie será inferior a 200 m2 de techo.

Se incluyen en este uso los siguientes:

Trasteros y Desvanes, Carboneras o Leñeras. Archivos y Almacén de Tiendas, Oficinas y Servicios. Almacén de Industria de Categoría 1ª; Otros similares.

Deberán ubicarse en locales de planta baja, o semisótano, salvo lo dispuesto en Norma Particular u Ordenanza. Podrán también ubicarse - en determinados casos y cuando expresamente estas NNSS lo autoricen para usos específicos - en sótanos, entresuelos, planta primera o plantas bajo cubierta.

Se consideran *asimilables* a los usos Residenciales, Terciarios y de Equipamiento Comunitario y podrán situarse en parcelas, locales o edificios de suelo urbano y apto para urbanizar destinados a los mencionados usos predominantes, salvo lo dispuesto en Norma Particular u Ordenanza.

- **Uso II.b, Almacén-Categoría 1ª b.**

Incluye los usos de almacenamiento dependiente y *auxiliares* de una actividad pormenorizada autorizada, sita en parcela o local perteneciente a la misma unidad edificatoria o a otra, limítrofe o cercana y comunicada con aquélla. No producirán molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad para las viviendas y los demás usos colindantes, y estarán sujetas, para la adopción de las oportunas medidas correctora, al Reglamento de Actividades Molesta, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (M.I.N.P.). Los almacenes del comercio autorizado en zona residencial o terciaria, los auxiliares de la industria, etc. pueden considerarse ejemplos de esta Categoría.

La superficie construida máxima de este uso, en cada parcela, no será superior a la mitad (50%) de la correspondiente a la actividad principal a la que sirva o al tercio (1/3) del conjunto.

En las zonas y parcelas Residenciales, Terciarias y de Equipamiento Comunitario de SU y SAU, podrán situarse en locales o edificios destinados a los mencionados usos predominantes, siempre que se ubiquen en plantas bajas o semisótanos. También podrán ubicarse - en determinados casos y cuando expresamente estas NNSS o el planeamiento de desarrollo lo autoricen para usos específicos - en los sótanos, entresuelos y planta primera; deberán contar con accesos independientes, además de los de conexión a la actividad principal, en su caso.

- **Uso II.b, Almacén-Categoría 2ª.**

Incluye los usos de almacenamiento en terrenos y locales destinados específicamente a dichos usos.

(... Artº. 1.3.2 ...)

Se asimilan, según su uso predominante, a los usos Terciarios, de Industria, de Equipamiento o de Infraestructuras y Servicios, pudiendo, por lo tanto, ubicarse también en las zonas con dicha calificación global, sólo cuando lo autorice la Norma Particular y en la cuantía y condiciones que aquélla determine.

- **Uso II.b, Almacén-Categoría 3ª.**

Incluye los usos de almacenamiento propios en las actividades agropecuarias, con superficies máximas de 1.500 m2 de ocupación y 3.000 m2 de techo.

Se emplazarán en suelo destinado a las mencionadas actividades en los casos y bajo las condiciones establecidas en la normativa que afecte al Suelo No Urbanizable.

Excepcionalmente y para determinados usos podrán ubicarse en zonas de calificación industrial, si así lo permite y de acuerdo con la Norma Particular del área.

- **Usos auxiliares del Uso II.b, Almacenes.**

Se consideran usos *auxiliares* del uso principal de *Almacenes*, siguientes:

Oficinas administrativas, Exposición de productos, Instalaciones de servicios, Garajes, Parques de vehículos y otros similares, así como pequeño Bar, con el carácter de uso auxiliar.

En todo caso los mencionados usos auxiliares de los industriales serán los necesarios para la actividad industrial principal, considerándose, en caso contrario, como usos *autónomos*, y, por tanto, regulándose de acuerdo con las disposiciones específicas.

Quedan excluidos de la relación de usos auxiliares autorizados, la venta directa de los "productos expuestos", y la vivienda de guarda, los cuales precisarán de regulación y autorización expresa.

(... Artº. 1.3.2 ...)

III. USOS TERCIARIOS

Se establecen las siguientes modalidades de *Usos Terciarios*:

- **III a. *Uso de Oficinas y Servicios.***
- **III b. *Usos Comerciales.***
- **III c. *Usos Hoteleros.***

III.a.- **OFICINAS Y SERVICIOS.**

Este uso incluye los edificios y locales en los que predominan las actividades de naturaleza administrativa y burocrática, mayoritariamente privada y con ánimo de lucro, incluyendo los servicios técnicos de dirección, oficinas comerciales y de empresa, banca, seguros, servicios financieros y técnicos, investigación científica e industrial, laboratorios no contaminantes, academias de enseñanza, despachos profesionales, y similares, básicamente destinados al Sector Servicios.

Las *oficinas* de la administración pública, consideradas como *uso público*, se consideran usos *asimilables* al III.a. Oficinas.

Categorías del uso III-a, Oficinas y Servicios.

En los usos de *Oficinas*, y en función de la situación del uso con respecto a la edificación que lo acoge, se distinguen tres categorías:

- **Uso III.a, Oficinas - Categoría 1ª a.**

Situadas en parcelas o edificios de usos terciarios, residenciales o de equipamiento comunitario, en planta baja, semisótano y/o primera con una superficie máxima de 200 m2.

Los que se emplazan en parcelas y/o edificios residenciales deben ser compatibles con la vivienda - pequeños servicios profesionales y técnicos -, no molestos y que generan poco movimiento de personas, tales como:

- Estudios y Despachos profesionales, Gestorías, Agencias y Asesorías administrativas privadas, Consultas Médicas, Pequeñas Academias de enseñanza y otros similares.

Se consideran *asimilables* a las viviendas - y por lo tanto autorizadas a emplazarse en las mismas - las *oficinas y despachos profesionales*, incluidas las *consultas médicas*, cuando el local en que se implanten la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 150 m² de superficie útil (m²-u).

En cualquier caso se estará a lo que dispongan las Ordenanzas y la Normas Particulares. Las *consultas médicas*, o actividades que posean instalaciones especiales, y particularmente Rayos X, o similares, deberán adoptar las medidas correctoras exigibles por la reglamentación específica y de actividades M.I.N.P.

Los "kioskos" callejeros de Información Institucional (p. ej. Turística, Municipal...) son asimilables al uso de Comercio de 1ª Categoría en cuanto a su regulación.

- **Uso III.a, Oficinas - Categoría 1ª b.**

Situados en parcelas o edificios de usos terciarios, residenciales, o de equipamiento comunitario, únicamente en semisótanos y plantas bajas, - o en primera planta, sólo si constituye una unidad funcional con la baja y accesible desde la misma - con una superficie máxima de 750 m².

Entre ellos se encuentran los usos compatibles con la vivienda y el equipamiento comunitario, pero que pueden generar algún movimiento importante de personas y, consecuentemente, molestias para otras actividades colindantes o próximas.

Las Normas Particulares, el planeamiento de desarrollo, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de la licencia, podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos públicos, dotación de aparcamientos y espacios de carga y descarga. En todo caso dispondrán de accesos independientes desde la vía pública.

(... Artº. 1.3.2 ...)

- **Uso III.a, Oficinas - Categoría 2ª.**

Formando parte de edificios terciarios, industriales, garajes, almacenes u otros usos distintos del de vivienda. Su superficie construida no sobrepasará el 50% de la de la actividad principal o el tercio (1/3) de la actividad conjunta, por cada parcela, con un máximo de 1.500 m².

- **Uso III.a, Oficinas - Categoría 3ª.**

En edificios independientes, cuya superficie esté mayoritariamente destinada a tal uso.

Comprende los servicios terciarios o asimilables, que generan un notable movimiento de personas y pueden producir ciertas molestias a la residencia y otros usos colindantes o próximos.

Se ubicarán en zonas de uso global Terciario, pero también pueden emplazarse en zonas Residenciales, Industriales, de Equipamiento Comunitario y del Sistema General de Infraestructuras y Servicios, siempre en parcelas de uso pormenorizado específico y en las condiciones que determinen expresamente las Normas Particulares de Área o el planeamiento de desarrollo.

III.b.- USOS COMERCIALES.

Este uso corresponde a todo servicio al público destinado a la compra y venta, permuta, exposición o distribución de productos al por mayor o al por menor, y los servicios personales, incluidos los de peluquerías, salones de belleza, tintorerías y otras actividades similares.

Se consideran usos *auxiliares* de los *comerciales* - siempre que no sean autónomos y se consideren imprescindibles para la actividad principal - los siguientes: Locales de instalaciones, Almacenes de categoría 1ª , Oficinas de categoría 1ª y Garajes.

Los usos auxiliares deberán emplazarse en las mismas unidades edificatorias que los principales y constituir una unidad funcional con los mismos, si bien, en el caso de los garajes auxiliares exigibles, podrán emplazarse en suelos de usos característicos distintos de los comerciales, siempre que cumplan la regulación aplicable en dicho suelo.

Los usos comprendidos en el apartado general de *Usos Públicos y de Equipamiento Comunitario*, y definidos como *Establecimientos del Gremio de Hostelería, Salas de Reunión, Recreativos y Sanitarios y Asistenciales*, de carácter privado y finalidad lucrativa, se consideran como *asimilables* a los usos Comerciales.

Para la obtención del permiso de construcción de edificio y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de comercio citados, se tendrá en cuenta su importancia, características de emplazamiento elegido, carácter de la zona, molestias y acumulación de tráfico que puede proporcionar y previsión de aparcamientos.

Categorías del uso III-b, Comerciales.

Atendiendo a su situación con respecto a la edificación que acoge el uso, las afecciones a otros usos, demandas de espacio y necesidades de acceso al público, aparcamientos de servicio y espacios de maniobra, carga y descarga de mercancías, en los usos *comerciales* se distinguen cinco categorías:

- Uso III.b, Comercial - Categoría 0.

Pequeño comercio de hasta 25 m² de superficie útil en construcciones provisionales o desmontables (kioscos), compatible con el uso propio de los espacios públicos - aceras, jardines y áreas peatonales y similares - en régimen de concesión administrativa, aunque no esté expresamente previsto en el planeamiento.

Asimismo podrá ubicarse en los espacios privados en los que así se establezca por el planeamiento de desarrollo o subordinado o mediante licencia municipal, sin perjuicio de lo establecido al efecto en la Ley del Suelo.

- Uso III.b, Comercial - Categoría 1ª a.

Situados en las parcelas o edificios - planta baja o semisótano - de usos principales terciarios, o de otro tipo y con una superficie construida de hasta 500 m².

(... Artº. 1.3.2 ...)

También se autorizan en la entreplanta o en la primera planta, sólo si constituye una unidad funcional con la baja y es accesible desde la misma.

- Uso III.b, Comercial - Categoría 1ª b.

Con una superficie construida entre los 500 m² y 2.000 m² y situados en edificios de usos principales terciarios o de otro tipo, pudiendo en estos casos ocupar únicamente las plantas de semisótano y baja. También se autorizan en la planta primera si constituye una unidad funcional con la baja y tiene acceso desde la misma.

Deberán resolver en su interior los espacios de acceso, carga, descarga, maniobra y aparcamiento, pudiendo imponer el planeamiento de desarrollo, o el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, condiciones específicas referentes a las características de dichos espacios.

- Uso III.b, Comercial - Categoría 2ª.

Con una superficie construida entre los 500 m² y 2.000 m², y situados en edificios independientes de parcelas de usos pormenorizadas terciarios.

- Uso III.b, Comercial - Categoría 3ª.

De superficie construida superior a los 2.000 m² (*Grandes Superficies Comerciales*).

Deben emplazarse en zonas de calificación global terciaria, pero sólo en edificios independientes. Igualmente pueden ubicarse en zonas de clasificación global industrial, siempre que lo permita expresamente la Norma Particular de Área o el planeamiento de desarrollo o subordinado.

Deberán resolver en su interior los espacios de acceso, carga, descarga, maniobra y aparcamiento, pudiendo imponer el planeamiento de desarrollo, o el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, condiciones específicas referentes a las características de dichos espacios.

III.c.- USOS HOTELEROS.

Se entiende por tal uso el hospedaje, con fines lucrativos, de personas. Comprende las modalidades de Hoteles, Hostales, Hoteles-Residencias, Moteles, Pensiones y Aparthoteles. Los conjuntos de apartamentos de alquiler que no cumplan con los requisitos de la legislación sectorial correspondiente para ser considerados como *aparthoteles*, serán considerados por estas NNSS como Residencias Colectivas o como Viviendas, según sean sus características.

Se establecen dos *categorías*:

- **Uso III-c Hotelero, Categoría 1ª**

Con una superficie construida menor que 1.000 m², se autorizan en suelos de calificación pormenorizada residencial o terciaria, con arreglo a la ordenación de detalle u ordenanza que le corresponda.

- **Uso III-c Hotelero, Categoría 2ª**

Con una superficie construida mayor que 1.000 m². Se autorizan en zonas de suelos aptos para urbanizar (SAU) con calificación global Terciaria y Residencial; se autorizan también en cualquier suelo o parcela de calificación pormenorizada terciaria, cuando expresamente lo autoricen estas NNSS y con las condiciones que éstas determinen.

(... Artº. 1.3.2 ...)

IV. USOS PÚBLICOS Y DE EQUIPAMIENTO

Genéricamente, los *Usos Públicos y de Equipamiento* comprenden todas las actividades de servicio a la población, así como las de ocio, ejercidas mayoritariamente por entidades públicas y empresas, entidades o personas privadas.

Las actividades ejercidas sin fines de lucro se definen como *Equipamiento Comunitario*.

Las actividades ejercidas con fines lucrativos se asimilan a los *Usos Terciarios*, o, en su caso, a los *Residenciales*.

El Ayuntamiento podrá calificar una determinada actividad ejercida por entidad privada como *Equipamiento Comunitario*, a partir de la valoración del carácter de servicio público dotacional y no lucrativo de la misma.

Se considerarán de *Dimensionado Especial* cuando, por el tamaño de la parcela calificada, la ocupación del edificio y sus características volumétricas, altere notablemente, a juicio del Ayuntamiento, la tipología del área o del conjunto urbano - por ejemplo, de un Casco Antiguo - o suponga un impacto negativo de carácter visual, estético, de generación de tráfico, de seguridad u otro funcional o de otra índole.

Se establecen las siguientes modalidades de *Usos Públicos y de Equipamiento*:

- **IV a. *Equipamiento Docente.***
- **IV b. *Equipamiento Deportivo.***
- **IV c. *Equipamiento Comercial.***
- **IV d. *Equipamiento Socio-Institucional.***
- **IV e. *Equipamiento Socio-Cultural.***

IV. A. EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Comprende todos los espacios y edificios públicos o privados, destinados a la enseñanza en cualquiera de sus grados. Las "academias" privadas de enseñanza, se consideran *asimiladas* a los usos comerciales.

IV. B. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

En este uso se incluyen los campos y locales destinados a la práctica del deporte y cultura física, sean de carácter oficial, particular o comercial.

Los locales privados - gimnasios, piscinas y otros -, se consideran *asimiladas* a los usos comerciales.

IV. C. EQUIPAMIENTO COMERCIAL DE ABASTECIMIENTO Y MERCADO.

Corresponde a los Mercados Públicos y a las instalaciones y espacios de abastecimiento de productos básicos de la alimentación al servicio de la colectividad y análogos a la función de los Mercados Públicos.

IV.D. EQUIPAMIENTO SOCIAL- INSTITUCIONAL.

Abarca los usos de interés público y general que históricamente han estado presentes al servicio de la colectividad y caracterizado la vida social: institucionales, sanitarios, culturales, religiosos y de relación.

Se dividen en los siguientes grupos:

IV.d-1.- Usos Públicos Institucionales.

- Categoría 1º.- Públicos Administrativos.

Comprende los usos institucionales, representativos y servicios de carácter público, tales como Ayuntamiento, Servicios Administrativos y Técnicos Municipales, Juzgados, Correos y similares, que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, así como los usos auxiliares.

(... Artº. 1.3.2 ...)

Los usos considerados como de *Dimensionado Especial* cuando, por el tamaño de la parcela calificada, la ocupación del edificio y sus características volumétricas, y que alteren notablemente, a juicio del Ayuntamiento, la tipología del área o del conjunto urbano - por ejemplo, de un Casco Antiguo - o suponga un impacto negativo de carácter visual, estético, de generación de tráfico, de seguridad u otro funcional o de otra índole, tendrán el carácter de *Restringidos* aunque estuviesen autorizados de forma general.

- Categoría 2ª.- Institucional Especial.

Se incluyen aquéllos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de Bomberos, Seguridad Ciudadana, Cementerios, Albergues y Campamentos Turísticos, y sus usos auxiliares correspondientes, desarrollados por los distintos organismos de la Administración Pública. La implantación de dichos usos - que, por sus características funcionales, pueden resultar incompatibles con otros en suelos de calificación global o pormenorizada de diferente naturaleza - debe ser regulada específicamente en cada caso.

IV.d-2.- Usos Sanitarios.

Comprende espacios y edificios destinados a hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y usos similares.

Los usos privados con ánimo de lucro se consideran *asimilados* a los usos comerciales.

IV.d-3.- Usos Asistenciales.

Comprende los espacios y edificios oficiales destinados a asilos, residencias de ancianos, hogares de jubilados, centros de rehabilitación, recogida, caridad y similares.

IV.d-4.- Usos Religiosos.

Comprende los edificios destinados al culto o formación religioso de cualquier religión, Iglesias, Mezquitas, Salones, Ermitas, Capillas, Centros Parroquiales y otros similares.

Los Conventos, considerados como *Usos Residenciales*, se asimilan a estos usos religiosos.

IV.E. EQUIPAMIENTO SOCIO- CULTURAL.

IV.e-1.- Usos de Cultura y Espectáculo.

Abarca las actividades de promoción cultural o creación artística tales como Museos, Bibliotecas, Casas de Cultura, Salas de Congresos, de Conferencias, de Exposiciones y similares.

Comprende también toda clase de locales cerrados o abiertos, destinados a Teatros, Cines, Auditorios de Música, Actos Deportivos y otros similares.

Se emplazarán en parcelas de usos pormenorizados específicos. En el caso en que, por particulares condiciones de preexistencia, tamaño y actividad, sean compatibles con otros usos, podrán emplazarse en plantas bajas (y semisótanos y plantas primeras si constituyen una continuidad espacial con aquéllas) de parcelas residenciales; en similares casos, también podrán ubicarse en parcelas terciarias.

Estos usos pueden ser asimilados a las Salas de Espectáculos, de acuerdo con la reglamentación sectorial o específica.

Se considerarán de *Dimensionado Especial* cuando, por el tamaño de la parcela calificada, la ocupación del edificio y sus características volumétricas, altere notablemente, a juicio del Ayuntamiento, la tipología del área o del conjunto urbano - por ejemplo, de un Casco Antiguo - o suponga un impacto negativo de carácter visual, estético, de generación de tráfico, de seguridad u otro funcional o de otra índole. En principio - y con el fin de establecer una orientación para el Ayuntamiento - son usos de Dimensionado Especial aquéllos que ocupen parcelas de más de 1.500 m², o edificios de superficie construida de más de 6.000 m², o de altura superior a los 16 metros o de más de cinco plantas, incluida la baja.

(... Artº. 1.3.2 ...)

IV.e-2.- Usos de Ocio y Recreo.

Comprende los Parques de Atracciones, los Parques Recreativos, los temáticos de Ocio y Cultura, así como otros similares.

Se ajustarán a la reglamentación sectorial y específica.

V.e-3.- Usos de Relación y Esparcimiento.

Abarca los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es cobijar actividades de la vida social o de relación. Comprende, en relación con la clasificación gremial y comercial, policía urbana y carácter abierto o cerrado, tres Categorías diferenciadas:

- Categoría 1ª.- Establecimientos del gremio de hostelería:
Restaurantes, Cafés, Bares y Cafeterías, Tabernas y Bodegones, Bares Especiales, categorías A y B, Clubs, Bares Americanos, Pubs y similares.
- Categoría 2ª.- Locales Públicos Recreativos:
Discotecas y Salas de Baile o Fiestas, Cafés Cantantes o con espectáculo, Bingos y Salas y Casinos de Juego.
- Categoría 3ª.- Sociedades Recreativas:
Sociedades Gastronómicas y de otros usos recreativos-sociales, privadas, abiertas o cerradas al público en general.

Los usos comprendidos en las Categorías 1ª y 2ª se consideran *asimilables* a los usos comerciales.

En cualquiera de los casos, será necesario garantizar al Ayuntamiento la debida insonorización de los locales afectados de manera que no se supere en ningún caso el nivel de los 40 Db. en su parte exterior. Tampoco se sobrepasará el nivel de los 30 Db., desde las 10 h. de la noche hasta las 8 de la mañana, en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que la legislación específica o sectorial determine.

(... Artº. 1.3.2 ...)

V. USOS DE ESPACIOS LIBRES

Quedan comprendidos en este punto los espacios libres de uso público, ajardinados o no, y los espacios libres de uso privado.

La característica fundamental de estos espacios es la exclusión en ellos de los desarrollos edificatorios y la máxima conservación posible del subsuelo natural y libre de cualquier construcción o instalación.

La utilización bajo la rasante natural o urbanizada para construcciones bajo tierra destinadas a aprovechamientos o usos diferentes, queda, en general, prohibida salvo los garajes, parkings y usos públicos que, excepcional y expresamente, se autoricen conforme al Régimen de Calificación correspondiente, las Normas Particulares o el planeamiento de desarrollo. Los usos de accesos viarios e instalaciones de servicio y abastecimiento sobre o bajo la rasante, se limitarán a lo indispensable y cuando no puedan darse otras soluciones generales.

A los efectos de la aplicación de estas Normas, se complementarán dentro de esta categoría de uso, los tipos siguientes: V-A), Espacios libres de uso público y V-B), Espacios libres de uso privado.

V-A). ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO.

Quedan comprendidos en este punto los espacios libres de uso público, ajardinados o no, en los que se excluye, salvo excepciones muy singulares, los desarrollos edificatorios y constructivos, de dominio y uso público, no destinados a la implantación expresa de elementos de infraestructuras viarias y de servicio.

Los cuatro tipos definidos en primer lugar, Va-1 (Espacios Libres Ordinarios), Va-2 (Parque Urbano), Va-3 (Paseos) y Va-4 (Espacios libres territoriales), se consideran a los efectos de regulación de estas NNSS, pertenecientes al grupo de *Espacios Urbanos Libres y Verdes*, espacios libres con el carácter general de jardín, parque o similar, aunque también caben en esta definición las plazas urbanas de pavimento duro.

Va-1. Espacios Libres Ordinarios:

Corresponde a los espacios libres - zonas verdes, plazas y otras superficies libres - por lo común anexos a edificaciones y vías. Incluyen los espacios que, por cumplir unas condiciones determinadas de dimensionado y función, pueden pertenecer o pertenecen al sistema local de espacios libres de dominio y usos público contemplado en el Reglamento de Planeamiento:

1.1.- *Áreas de Juego y Recreo de Niños.*

1.2.- *Jardín público local:* Se incluye en este tipo los espacios libres destinados a plazas y jardines, que, predominantemente, prestan servicio a un barrio.

Va-2. Parque urbano.

Comprende los espacios libres - zonas verdes y jardines, parques, plazas y otras superficies libres - entendidos como dotación a nivel municipal y utilizados, predominantemente, por toda la población del municipio.

Va-3. Paseos.

Incluyen los paseos de coexistencia con bicicletas y los itinerarios ciclistas, cuando así lo disponga la normativa particular o de desarrollo.

En determinados casos y emplazamientos se puede establecer la *coexistencia* con los *Usos de circulación rodada*, cuya regulación - sobre accesos, horarios, tipos de vehículo, puntos, tiempos y modos de carga y descarga, aparcamiento y demás disposiciones - se llevará a efecto mediante la oportuna Ordenanza Municipal.

Va-4. Espacios Libres Territoriales.

Corresponden a algunos elementos naturales significativos o geomorfológicos, como los *Cauces Fluviales*. Sin perjuicio de la legislación específica o sectorial que le afecte. En el Suelo No Urbanizable estarán sujetos a las normas de protección especial.

Va-5. Espacios Libres de Ocio y Recreo.

V-B). ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.

Incluye este tipo todos los espacios libres de las parcelas - con o sin edificación - de propiedad privada, de jardines de villas, de chalets, así como los suelos de calificación pormenorizada no edificables de las parcelas industriales, portuarias, terciarias y de infraestructuras, incluidos en estas NNSS o en el planeamiento subordinado o de desarrollo. También comprende los espacios libres ajardinados y patios de los edificios públicos, de uso colectivo restringido o controlado.

(... Artº. 1.3.2 ...)

VI. USOS DE COMUNICACIONES

Se establecen las siguientes modalidades:

- VI-a. Uso de Circulación Rodada.
- VI-b. Uso de Circulación Peatonal.
- VI-c. Uso de Circulación Ciclista.
- VI-d. Uso de Aparcamiento.
- VI-e. Uso de Garaje.
- VI-f. Uso de Estacionamiento y Transporte por Carretera.
- VI-g. Usos anexos al Sistema Viario.

Los tres tipos definidos en primer lugar, VI.a (Circulación Rodada), VI.b (Circulación Peatonal) y VI.c (Circulación Ciclista), se consideran, a los efectos de regulación de estas NNSS, pertenecientes al grupo de *Espacios de Circulación Vehículos-Peatonos*, que deben quedar libres y francas de elementos y actuaciones que impidan o dificulten la función de tránsito de las personas y sus vehículos.

VI-A. USO DE CIRCULACIÓN RODADA.

El uso de Circulación Rodada al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados, tendrá en todo caso el carácter de servicio básico, y, por lo tanto, se considera autorizado en la totalidad de las Zonas de Usos Globales, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa, quedando, naturalmente, a salvo las lógicas prioridades necesarias para evitar los conflictos de uso con relación a las circulaciones peatonal o, en su caso, ciclista.

No obstante, en las Zonas destinadas a Espacios Libres, así como en los suelo de calificación pormenorizada en que la normativa de aplicación así lo exija, dicha autorización tiene un carácter restrictivo y orientado a no desvirtuar ni dificultar los usos principales.

En determinados casos y emplazamientos se puede establecer la *coexistencia* con los *Usos de circulación peatonal*, cuya regulación - sobre accesos, horarios, tipos de vehículo, puntos, tiempos y modos de carga y descarga, aparcamiento y demás disposiciones - se llevará a efecto mediante la oportuna Ordenanza Municipal.

Los usos de Circulación Ciclista y de Aparcamiento se consideran *autorizados*, salvo regulación expresa.

VI-B. USO DE CIRCULACIÓN PEATONAL.

El uso de Circulación Peatonal se considera autorizado en la totalidad de las Zonas de Usos Globales, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

VI-C. USO DE CIRCULACIÓN CICLISTA.

El uso de Circulación ciclista al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados, tendrá en todo caso el carácter de servicio básico, y, por lo tanto, se considera autorizado en la totalidad de las Zonas de Usos Globales, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa, quedando, naturalmente, a salvo las lógicas prioridades necesarias para evitar los conflictos de uso con relación a las circulaciones peatonal o, en su caso, rodada. Este uso se considera *asimilado* al de Circulación Rodada, salvo regulación expresa.

VI-D. USO DE APARCAMIENTO.

Se entiende por Aparcamiento al estacionamiento de vehículos sobre la rasante o al aire libre en espacios de dominio público o privado.

El uso de Aparcamiento al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados, tendrá en todo caso el carácter de servicio básico, y, por lo tanto, se considera autorizado en la totalidad de las Zonas de Usos Globales, sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa, quedando, naturalmente, a salvo las lógicas prioridades necesarias para evitar los conflictos de uso con relación a las circulaciones peatonal o, en su caso, ciclista.

(... Artº. 1.3.2 ...)

No obstante, en las Zonas destinadas a Espacios Libres, así como en los suelo de calificación pormenorizada en que la normativa de aplicación así lo exija, dicha autorización tiene un carácter restrictivo y orientado a no desvirtuar ni dificultar los usos principales.

En determinados casos y emplazamientos se puede establecer la *coexistencia* con los *Usos de circulación peatonal*, cuya regulación - sobre accesos, horarios, tipos de vehículo, puntos, tiempos y modos de carga y descarga, aparcamiento y demás disposiciones - se llevará a efecto mediante la oportuna Ordenanza Municipal.

Este uso se considera *asimilado* al de Circulación Rodada, salvo regulación expresa. Los usos de Circulación Peatonal, Ciclista y de Aparcamiento se consideran *autorizados*, salvo regulación expresa.

VI-E. USO DE GARAJE.

Se denomina garaje, a todo local destinado a la guarda, con carácter regulador, de vehículos de motor mecánico, así como los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos y servicios e instalaciones auxiliares.

En el uso de Garaje se establecen las siguientes categorías:

- **Garaje de Categoría 1ª.**

Garajes de uso particular o individual para coches, de servicio a la residencia, con prohibición de camionetas, camiones, tractores y vehículos automóviles similares. Son obligados en nuevas edificaciones, salvo dispensa expresa en Norma Particular.

Pueden presentarse en las siguientes situaciones:

- a).- Adosados o incluidos en las plantas bajas, semisótanos, sótanos o lonjas de edificio de viviendas de categorías A o B. Tendrán una superficie mínima de un coche por vivienda y 15 m². y una superficie máxima de tres coches por vivienda y 80 m².

- b).- Anexos a viviendas de categorías A o B., pero en edificios independientes de las mismas. Tendrán una superficie mínima de un coche por vivienda y 15 m², y una superficie máxima de tres coches por vivienda y 80 m².

- **Garaje de Categoría 2ª.**

Garajes auxiliares de los edificios residenciales, de uso colectivo para coches de turismo y similares - con prohibición de camionetas, camiones, tractores y otros similares - con las debidas medidas correctoras y cumplimiento del Reglamento de actividades M.I.N.P. Son obligados en nuevas edificaciones, salvo dispensa expresa en Norma Particular.

Preferentemente ubicados en semisótanos y sótanos; también tolerados en plantas bajas y lonjas de edificio de viviendas colectivas, oficinas, comercios e industrias.

Superficie mínima útil: 25 m². por coche, con un mínimo de 100 m² y capacidad de cuatro coches. Superficie máxima construida, incluyendo los usos auxiliares: 1.000 m².

- **Garaje de Categoría 3ª.**

Garajes de uso colectivo para coches - con prohibición de camionetas, camiones, tractores y vehículos automóviles de longitud superior a los 5,50 metros - con las debidas medidas correctoras y cumplimiento del Reglamento de actividades M.I.N.P.:

Pueden presentarse en las siguientes situaciones:

a).- Con carácter auxiliar o autónomo, en unidades edificatorias no residenciales, en parcelas y edificios de calificación pormenorizada y usos principales diferentes - terciarios, industriales, de equipamiento comunitario o de infraestructuras de servicios, y bajo espacios libres - auxiliares o no. En caso de no ser autónomos su superficie construida de techo, incluyendo los usos auxiliares, no superará el 30% de la del total de la unidad edificatoria y el 50 % de la del resto de los usos principales. Su superficie máxima construida, incluyendo los usos auxiliares, será 4.000 m².

b).- En edificio independiente, con uso exclusivo o compartido con los usos de Comunicaciones compatibles - por ejemplo, Estación de Autobuses o Ferroviario - sobre parcela de calificación pormenorizada. En este grupo se incluyen los "PARKINGS", públicos o de concesión.

(... Artº. 1.3.2 ...)

La ocupación máxima del edificio independiente y la superficie máxima construida, incluyendo los usos auxiliares, serán fijados por la Norma Particular o la ordenación pormenorizada.

- **Garaje de Categoría 4ª.**

Garajes industriales. Para toda clase de vehículos automóviles, incluidos camiones, autobuses y tractores.

Pueden presentarse en las siguientes situaciones:

a).- Individuales, con un máximo de cuatro vehículos y superficie construida inferior a los 200 m². No se autoriza su emplazamiento en Zonas de Uso Global Residencial, tolerándose los existentes si se da la continuidad de uso y licencia. El Ayuntamiento puede retirar la licencia en el caso de producirse molestias y manifiesta incompatibilidad de uso con los colindantes o próximos.

b).- Enclavados Zonas de uso Global Industrial y de Trasportes, sin ninguna limitación más que las que determine la legislación específica y sectorial, así como las ordenanzas de aplicación referentes a seguridad.

VI-F. USO DE ESTACIONAMIENTO Y TRASPORTE POR CARRETERA .

Comprende los espacios destinados al apoyo al transporte de carretera, constituidos mayoritariamente por playas de aparcamiento de camiones.

Circunstancialmente puede contener edificaciones de servicio, tales como Estaciones de Combustible, Taller de Reparación y Pabellón de Almacenaje e Intercambio, en cuyo caso estos usos se asimilan a los Industriales IIa-2ªa y IIb-2ª.

VI-G. USOS ANEXOS AL SISTEMA VIARIO.

1.- Industrias y Almacenes de Obras Públicas.

Vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de los sistemas de comunicaciones, infraestructuras y otras obras públicas, tales como almacenaje de material y utillaje y rellenos de ejecución de obra.

Las edificaciones y depósitos de material se asimilan a los usos industriales IIa-2ªa y IIb-2ª.

No se autoriza vivienda.

2.- Estaciones de Servicio.

3.- La implantación de ambos grupos de usos requiere la calificación pormenorizada expresa, sea en el planeamiento general, en el especial o en el de desarrollo, o subordinado

(... Artº. 1.3.2 ...)

VII. USOS DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y DE SERVICIOS

Se establecen las modalidades siguientes:

VII.A. REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS URBANOS.

- 1.- Abastecimiento y Depuración de Agua Potable.
- 2.- Evacuación y Depuración de Aguas Sucias.
- 3.- Producción y almacenaje, suministro y Transformación Eléctrica.
- 4.- Telecomunicación.

VII.B. VERTEDERO DE RESIDUOS SÓLIDOS.

VII.C. ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE BASURAS.

VII.D. ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLES.

VII.A. REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS URBANOS.

Comprende dos categorías aplicables a los cuatro servicios incluidos en este grupo:

- *Categoría 1ª:* Redes e instalaciones de distribución ordinaria, preferentemente subterránea, de dimensionado y características compatibles con los usos del hábitat urbano residencial, terciario y dotacional.
- *Categoría 2ª:* Instalaciones cuyo dimensionado o actividad implican cierto grado de incompatibilidad con el medio ambiente y/o los usos del hábitat urbano residencial, terciario y dotacional. A título de ejemplo pueden incluirse las estaciones de bombeo de agua y saneamiento, fosas sépticas, centrales y centros de producción eléctricos, parques eólicos, transformadores eléctrico, los tendidos aéreos, las estaciones de gasoductos y usos análogos. Su emplazamiento será excepcional y adecuado a cada zona, y requerirá la adopción de las adecuadas medidas correctoras, estudio de impacto y Plan Especial si se emplazan en Suelo No Urbanizable y sus características así lo aconsejan.

VIIa-1.- Abastecimiento y Depuración de Agua Potable.

- *Categoría 1ª:* Redes e instalaciones de distribución ordinaria, preferentemente subterránea.
- *Categoría 2ª:* Comprende los Embalses, las Estaciones Depuradoras, las grandes arterias de abastecimiento, los Depósitos reguladores de almacenamiento y distribución, las redes de distribución y los usos auxiliares correspondientes.

VIIa-2.- Evacuación y Depuración de Aguas Sucias.

- *Categoría 1ª:* Redes e instalaciones de distribución ordinaria, preferentemente subterránea.
- *Categoría 2ª:* Comprende las Estaciones de Tratamiento y Depuración, las Estaciones de Bombeo y los grandes colectores y la red de alcantarillado y sus elementos de pequeña depuración, regulación y registro.

VIIa-3.- Suministro, Producción y Transformación Eléctrica.

- *Categoría 1ª:* Redes e instalaciones de distribución ordinaria, preferentemente subterránea.
- *Categoría 2ª:* Comprende las Centrales de Producción, Almacenaje con fines de producción, Parques Eólicos y Estaciones de Energía Solar, Estaciones y Subestaciones de Distribución y Transformación, y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución y de alumbrado público y similares.

VIIa-4.- Telecomunicación.

- *Categoría 1ª:* Redes e instalaciones de distribución ordinaria, preferentemente subterránea.
- *Categoría 2ª:* Comprende las Centrales Telefónicas, las Emisoras y Centros de Producción de Radio y TV, las Antenas de todo tipo, los Faros y similares, así como las redes de telefonía y telecomunicación por cable.

Las Centrales Telefónicas, las Emisoras y los Centros de Producción de Radio y TV, se consideran *asimilados* a los usos *Comerciales* y de *Oficinas*.

(... Artº. 1.3.2 ...)

VII.B. VERTEDERO DE RESIDUOS SÓLIDOS.

Comprende los Vertederos Controlados para la eliminación de residuos orgánicos e inertes, autorizados de forma expresa y sometidos a las condiciones de la legislación medioambiental vigentes.

VII.D. ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE BASURAS.

Comprende las instalaciones especiales para el tratamiento, la recuperación o la eliminación de los residuos de cualquier tipo, tales como las estaciones u hornos de incineración, de aprovechamiento, transformación, recuperación o de obtención de energía, de acuerdo con las condiciones de la legislación vigente.

VII.G. ABASTECIMIENTO DE COMBUSTIBLES.

Comprende las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento correspondientes a las mismas. También se incluyen en este uso los depósitos de combustibles de los usuarios directos, los *depósitos de derivados pesados del petróleo* - "gas oíl" y "fuel oíl" - y los *depósitos de gases licuados*.

Las instalaciones destinadas a la producción y almacenamiento de productos combustibles destinadas a la venta, se consideran, a todos los efectos, como usos *Industriales*.

(... Artº. 1.3.2 ...)

VIII. USOS RURALES

A.- DEFINICIÓN.

Corresponden, en su mayoría, a las actividades orientadas a la protección ambiental, el ocio y esparcimiento, la explotación productiva del territorio rural - producción agropecuaria e industrias relacionadas con ella -, y al hábitat ligado a las mismas. También se incluyen otros usos - sobre todo de servicio público, como las infraestructuras - que, aunque similares a algunos de naturaleza urbana, son peculiares del medio no urbano.

B.- MODALIDADES

Se distinguen las siguientes modalidades de los usos rurales:

- VIII-1. Protección Ambiental.**
- VIII-2. Ocio, Esparcimiento y Equipamiento Diverso.**
- VIII-3. Explotación de Recursos Primarios.**
- VIII-4. Infraestructuras.**
- VIII-5. Usos Edificatorios y Actividades Constructivas.**

C.- RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN.

VIII-1. Protección Ambiental.

- 1.- Conservación.
- 2.- Mejora Ambiental.

Las definiciones se ajustan a las contenidas en las DOT.

VIII-2. Ocio, Esparcimiento y Equipamiento.

- 1.- Recreo extensivo. a). Senderismo Controlado. Montañismo.
 b). Otros.
- 2.- Recreo intensivo. a). Deportivo y Juegos.
 b). Cultural-Recreativo.
- 3.- Caza y Pesca.
- 4.- Equipamiento: a). Religioso
 b). Socio-Cultural.
 c). Sanitario-Asistencial.
 d). Agroturismo.
 e). Hostelería, bares, restaurantes, asadores, sidrerías.
 f). Varios y/o indeterminado.

Las definiciones se ajustan a las contenidas en las DOT, con las siguientes precisiones:

VIII-2.4. Equipamiento Comunitario.

Equipamiento, público o privado, al servicio directo de la población del medio rural o bien al servicio general, pero que precisan de su ubicación en dicho medio, (p. ej. cementerio, usos y espacios religiosos y socio-culturales, frontones, ostatu, y similares),

(... Artº. 1.3.2 ...)

VIII-2.4.a) Agroturismo y Hostelería.

Corresponde a los usos acordes con la potencialidad económica que pueda tener el medio rural, por la atracción que ejerce su propia condición, siempre acorde con el prudente mantenimiento de aquélla.

Incluye el pequeño alojamiento hotelero, *Agroturismo*, y a los usos hosteleros: Restaurantes, Sidrería y similares.

VIII-3. **Explotación de Recursos Primarios.**

- 1.- Usos Agropecuarios Comunes.
 - a). Agricultura y/o pequeñas granjas vinculadas a residencia.
 - b). Agricultura y/o granjas no vinculadas a residencia.
 - c). Txabolas o casetas: 1), permanentes - 2), temporales - 3), intervención múltiple).
- 2.- Invernaderos.
 - a). Sin solera.
 - b). Con solera y cierres rígidos o permanentes.
- 3.- Ganadería.
 - a). Ganadería sin estabular o extensiva.
 - b). Borda de ganado y/o pastor.
- 4.- Forestal.
 - a). Especies autóctonas.
 - b). Especies no autóctonas o de explotación intensiva.
- 5.- Industrias de transformación agraria-forestal y/o granjas intensivas:
 - a). Con uso de vivienda.
 - b). Sin uso de vivienda.
- 6.- Actividades Extractivas.

Las definiciones se ajustan a las contenidas en las DOT, con las siguientes precisiones:

VIII-3.1 Usos Agropecuarios Comunes:

a). - *Agricultura y/o pequeñas granjas vinculadas a residencia.*

Instalaciones agropecuarias comunes ligadas a vivienda :

Constituidas por las explotaciones con compatibilidad de uso residencial, tradicionales -como caseríos o similares, y/o adaptadas a sistemas actuales de producción agropecuaria - o de nueva implantación, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que poseen, en este caso, la dimensión productiva mínima necesaria para su viabilidad económica.

Incluye las Industrias del uso VIII-3.5a ó Uso II-a, categoría-1, y Uso II.b-3^a-a1, hasta los 800 m² de ocupación en planta, situados en el edificio de vivienda o en pabellón independiente, pero ligado a la explotación del caserío: granjas de ganadería intensiva, almacenaje y transformación en origen de productos agropecuarios y viveros industriales (con suelo de solera y sin producción sobre el terreno). Garaje de guarda de vehículos y maquinaria. Agroturismo.

En los usos VIII-3.1. se incluyen los siguientes, con el carácter de asimilados:

- *Residencia Rural.*
- *Complementarios: Establos, Cuadras, Pajares, Silos, Txabola Permanente, Garajes de categorías 1^a y 4^a-a.*
- *Invernaderos.*
- *Explotación Agraria sin uso de Vivienda.*
- *Explotaciones Ganaderas de Tipo Intensivo.*

En esta clase de usos distinguimos dos Tipos:

- *Explotación del Caserío Tradicional.-*

No se exige tamaño de parcela mínima receptora, vinculada o afecta a los usos asimilados citados, salvo en el caso de iniciativa de segregación o división parcelaria de la superficie vinculada existente, circunstancia que llevará a su consideración como uso o de Nuevo Asentamiento.

(... Artº. 1.3.2 ...)

- *Explotación de Nuevo Asentamiento.-*

Debe tener la superficie de parcela mínima receptora, vinculada, además de las necesarias, en su caso, para la implantación de Explotación Agraria sin uso de vivienda, o de Granja, y, en su caso, de los demás usos agropecuarios.

b). Agricultura y/o granjas no vinculadas a residencia.

- En este tipo se incluyen tanto las explotaciones de carácter agropecuario y forestal que necesitan para su desarrollo una base territorial o suelo agrícola productivo, como aquéllas de carácter intensivo que no precisan de dicha base.

Los aserraderos y cebaderos de animales sin base territorial se excluyen de este tipo de usos permitidos y, no podrán emplazarse en SNU, debiendo ubicarse en áreas industriales urbanas o aptas para urbanizar.

- También se incluyen las *Pequeña Explotaciones Agrarias*, que son las que no poseen la dimensión productiva mínima necesaria para su viabilidad económica y cuyo personal no es profesionalizado. Entre éstas se incluyen las "Huertas Periurbanas" y las "Huertas de Ocio". Como uso auxiliar se considera exclusivamente la guarda de aperos de labranza. Incluyen como Anexo, las *Txabolas Temporales*, individuales y múltiples.

VIII-3.5. Industrias Agrarias o Industrias Agropecuarias, en general no vinculadas a residencia.

Se corresponden con el *Uso II.a, Industria, Categoría 3ª*, no ligada a vivienda.

Engloba las actividades industriales (*Uso II.a, Industria - Categoría 3ª-1 y Uso II.b-3ª*) directamente vinculadas al carácter agrícola, ganadero, forestal del medio, y las que necesariamente deben ser ubicadas en el suelo no urbanizable: instalaciones agrícolas industrializadas, *almacenes* de productos agrarios, de conservación de útiles y similares, *granjas*, instalaciones de primera transformación, etc., no necesitadas de vinculación directa a una explotación agropecuaria tradicional, como el caserío.

Los aserraderos y cebaderos de animales sin base territorial se excluyen de este tipo de usos permitidos y, no podrán emplazarse en SNU, debiendo ubicarse en áreas industriales urbanas o aptas para urbanizar.

VIII-3.6. Industrias Extractivas .

Engloba las actividades industriales directamente vinculadas a la geología (industria extractiva). (*Uso II.a, Industria - Categoría 3ª-a.2*).

Canteras y minas al aire libre o bajo tierra, extracción de aguas, de vapor y de hidrocarburos, así como los usos auxiliares correspondientes, tales como centrales de producción de hormigón o productos asfálticos que utilicen áridos de la cantera, donde se ubiquen.

VIII-4. Infraestructuras.

- 1.- Vías de Transporte e Instalaciones e Industrias vinculadas. (Uso: IIa-3ªb)
- 2.- Líneas de Tendido Aéreo y Antenas.
- 3.- Líneas Subterráneas.
- 4.- Instalaciones Técnicas de Servicio de carácter No Lineal. (Embalses, Depuradoras...)
- 5.- Escombreras y Vertederos de Residuos Sólidos.

Las definiciones se ajustan a las contenidas en las DOT, con las siguientes precisiones:

VIII-4.1. Industrias de Obras Públicas.

Vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de los sistemas de comunicaciones, infraestructuras y otras obras públicas. Son actividades *asimiladas* al Sistema de Comunicaciones.

Se incluyen las *estaciones de servicio* no comprendidas en suelos de calificación pormenorizada del sistema de comunicaciones.

(... Artº. 1.3.2 ...)

VIII-5. Usos Edificatorios y Actos Constructivos.

- 1.- Crecimientos urbanísticos o de carácter urbano apoyados en Núcleos Rurales.
- 2.- Crecimientos urbanísticos No apoyados en Núcleos Rurales.
- 3.- Usos y Edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

- 4.- Residencial Aislada vinculada a Explotación Agraria. a). Caseríos Existentes.
b). Otras, o Casas de nuevo asentamiento.
c). Rehabilitación de caserío existente.
d). Ampliación de caserío existente.
e). Sustitución de caserío existente.
f). Anexo de residencia vinculada a explotación.
- 5.- Residencia Rural Aislada no vinculada a explotación.
- 6.- Instalaciones de Particular Impacto. a). Instalaciones o Industrias Peligrosas
b). Instalaciones o Industrias Degradantes.
- 7.- Edificios de Equipamiento Diverso. a). Religioso.
b). Sociocultural.
c). Otros equipamientos.
- 8.- Núcleos Rurales.
- 9.- Otros actos.

Las definiciones se ajustan a las contenidas en las DOT, con las siguientes precisiones:

VIII-5.3. Usos y Edificaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

Corresponde al Equipamiento Comunitario que deba emplazarse en medio rural y expresamente declarado como tal, (p.ej. equipamientos de servicio público especiales, como el sanitario y otros) y campamentos de turismo; La implantación de dichos usos requiere la calificación pormenorizada expresa, sea en el planeamiento general, en el especial o en el de desarrollo o subordinado.

VIII-5.5. Residencia Rural Aislada.

Corresponde a las casas rurales de tipo tradicional, conocidas hoy como *baserriak* o *caseríos*, (y más propiamente como *etxeak*) y las viviendas de categorías A-1 y A-2, en las que se excluyen los apartamentos, y que constituyen la residencia permanente del trabajador agrícola, ganadero o forestal. Incluye - además de los espacios destinados a vivienda - los usos complementarios, correspondientes a las explotaciones agropecuarias comunes: cuadra, el almacén de aperos y productos de labranza, ganadería y similares y el garaje, de categoría 1ª y 4ª-a.

Comprenden los usos de: a). *Caserío Existente* y b). *Otras o Casa de Nuevo Asentamiento* .

VIII-5.6. Instalaciones o Industrias de particular impacto (IPI).

Las instalaciones e industrias del tipo VIII-5.6a. se asimilan a las Industrias de Uso IIa, 3ª-c, que están calificadas como peligrosas.

Las del tipo b) se corresponden con el uso de Industria IIa, 3ªc, pero emplazada en Suelo No Urbanizable. Dedicadas a otros usos, con singular incidencia negativa al medio físico y ambiental, tales como el almacenaje de chatarra, cementerio de automóviles, plantas de hormigonado no emplazadas en canteras, y similares.

La implantación de estos usos exige un estudio de impacto previo, y sólo se autorizan en áreas y parcelas expresamente calificadas y de modo excepcional y muy restrictivo, sea en el planeamiento general, en el especial o en el de desarrollo o subordinado.

(... Artº. 1.3.2 ...)

VIII-5.8. Núcleos Rurales.

Núcleos de población históricos, en su mayoría, en los que, dados la proximidad y el número de viviendas y habitantes, se ha producido un embrión de estructura urbana.

Constituyen hoy un uso singular en el medio rústico, cuya relación con la explotación agropecuaria se ha visto alterada históricamente con la llegada de la industrialización y la práctica de la economía mixta - agricultores, ganaderos y asalariados industriales - de los habitantes de dichos asentamientos; ello ha transformado en parte su carácter, aproximándolos, en cierto modo, a los asentamientos residenciales urbanos de baja densidad, pero que, por su peculiaridad y relación con el medio rural, deben ser sometidos a una regulación específica, de acuerdo con la Ley 5/1998 de la CAPV.

VIII-5.9. Otros actos.

Actos de uso y construcción que precisan, según la legislación vigente, licencia municipal y que no figuran entre los precedentes - como los movimientos de tierra, las demoliciones, la colocación de carteles de propaganda o similares, las obras provisionales según la definición de la legislación urbanística y demás actos que señalen los planes, normas y ordenanzas - o son independientes de aquéllos.

D.- CALIFICACIÓN EXPRESA.

La implantación de todos estos usos requiere la calificación expresa, sea en el planeamiento general, en el especial o en el de desarrollo o subordinado.

SECCIÓN SEGUNDA
RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GENERAL

Artículo 1.3.3.
Definición del Régimen de Calificación General

El término municipal de Aretxabaleta queda sometido al Régimen de Calificación Urbanística General que se establece, tanto en los planos que cuales definen la ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO y los USOS GLOBALES - como en la presente Sección, que contiene las disposiciones que regulan la utilización del suelo en cada una de las "zonas" destinadas de forma genérica a usos básicos o globales, principalmente de carácter privado, y en los "sistemas generales" destinados a usos infraestructurales y de servicio, de carácter, en principio no privados, y al servicio de toda la población.

Artículo 1.3.4.

Código de Calificación General y Estructura General y Orgánica.

- 1.- Se han definido cinco tipos fundamentales de uso dominante para el municipio:
Residencial, Industrial, Terciario, de Sistemas Generales y Rural (en S.N.U.)

Además de las referidas zonas se definen las Zonas correspondientes al Patrimonio Cultural Inmueble:

Zonas CM, de Conjuntos Monumentales Arquitectónicos
Zonas ME, de Monumentos Arquitectónicos.
Zonas ZPA, de Presunción Arqueológica.
Zonas ZA, Arqueológicas.

La precedente calificación se regula en el Título Quinto (NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO) de esta Normas Subsidiarias y tiene carácter superpuesto al Régimen de Calificación General, aplicándose ambas cuando sean compatibles; en caso de contradicción prevalecerán las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico.

R. ZONAS DE USO RESIDENCIAL.

Se distinguen las siguientes, en función de la tipología y de los usos que contienen:

R.1. Casco Antiguo.

Zonas de Asentamientos urbanos anteriores al último tercio del siglo XIX, de morfología y tipos edificatorios a preservar en lo esencial, dados su singularidad e interés histórico.

R.2. Mixto.

Zonas con edificaciones residenciales colectivas adosadas, en varias plantas, tipo "ensanche", racionalizado o no, con gran ocupación, altas densidades y notoria mezcla con usos terciarios y algunos industriales.

R.3. Abierto.

Zonas con mayoría de edificaciones residenciales colectivas, en "bloques" aislados o en manzana abierta, aunque admite cierta diversidad tipológica, de alta o moderada densidad y ocasional mezcla de usos.

R.4. Baja Densidad.

Zonas con casas aisladas o adosadas de baja altura con jardín privado y densidades inferiores o en torno a las 20 viv. por ha.

I. ZONA DE USO INDUSTRIAL.

I. 1. Zona de Industrial Común. Corresponde a delimitaciones de cierta entidad por su diferenciación y tamaño, conteniendo usos netamente industriales.

I. 2. Zona de Pequeña Industria . Corresponde a áreas y usos existente, predominantemente artesanales o de pequeño tamaño y emplazamiento no planificado y disperso, con alguna mezcla de uso residencial.

T. ZONAS DE USO TERCIARIO.

Zonas destinadas a los usos globales terciarios, que puedan desarrollarse al amparo de la modificación funcional y normativa de las presentes NNSS.

(... Artº. 1.3.4 ...)

Se diferencian: T0.- Administrativas
T1.- Comerciales
T3.- Hoteleras
T4.- Indeterminadas, que puede englobar varias de las anteriores.

E. ZONAS DE SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Se incluyen en esta calificación global, además de las zonas, generalmente de notable extensión, los edificios, parcelas y pequeñas zonas de equipamiento general. Los usos listados no poseen carácter excluyente.

- E.1. Escolar y Centros Docentes (IK).
E.2. Cívico-Administrativo o Institucional (EP).
E.3. Sanitario (OZ).
E.4. Asistencial (AS).
E.5. Socio-Cultural (GK).
E.6. Recreo y Expansión (AA).
E.7. Deportivo (KI).

- E.8. Comercial (ME).
- E.9. Religioso (ER).
- E.10. Indeterminado o Polivalente (ZE).
- E.11. Especial / Cementerio (HH).

L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

- L.1. Parques, plazas y Zonas Verdes Públicas.
- L.2. Áreas Públicas de Recreo y Expansión: Deportivas (KI) y Polivalentes (AE).
- L.3. Paseo o Itinerario Peatonal Principal.
- L.4. Cauces Fluviales.

B. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

B.1. Redes Viarias.

- B.1-a. Carretera Rápida Supraterritorial. (Autopista)
- B.1-b. Carretera Interurbana y Variante.
- B.1-c. Red Viaria Urbana, principal y secundaria.
- B.1-d. Red Principal de Caminos Rurales. B1-d.1. Vías Rurales Principales.
B1-d.2. Paseos Rurales
- B.1-e. Itinerario Principal Ciclista (TX).

B.2. Garaje-Aparcamiento Público.

B.3. Estaciones y Zonas de Transporte.

- B.3-a. Estación o parada de Autobuses (BG).
- B.3-b. Estacionamiento de Transportes (PK).
- B.3-c. Abastecimiento de Combustible y Estaciones de Servicio (SE).

Z. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

No se delimitan, gráficamente, las ocupaciones de las mallas de colectores y líneas principales de las instalaciones y de los servicios urbanos, que se consideran sujetos a un régimen de compatibilidad o, en su caso, de servidumbre en relación con otras zonas.

Z. Instalaciones y Servicios.

- Z.1 Captación, Abastecimiento y Depuración de Agua (UZ).
 - Z.2 Saneamiento (SZ).
 - Z.3 Electricidad (EZ).
 - Z.4 Telecomunicaciones (KZ).
 - Z.5 Gas (GZ).
 - Z.6 Vertido de Residuos (ZZ).
 - Z.7 Tratamiento de Residuos (ZT).
- (... Artº. 1.3.4 ...)**

W. ZONAS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES EN ÁREAS URBANAS Y APTAS PARA URBANIZAR.

En estas zonas será de aplicación el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica).

N. ZONAS RURALES.

1. De acuerdo con lo contenido en el Artículo 1 de la Ley 5/1998 de Medidas Urgentes en Materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Suelo No Urbanizable de Aretxabaleta se divide en tres grandes categorías o ámbitos globales a efectos de regulación y protección:

N-a). Suelo Protegido.

N-b). Núcleo Rural (NR).

N-c). Suelo Rural Común (SRC).

- Las superficies incluidas en las diversas zonas de Suelo No Urbanizable (N-a, N-b y N-c) pueden verse afectadas por la categoría de suelo superpuesta, denominada **Zona N-d** "con Condicionantes Superpuestos",

añadiendo determinaciones a las propias o particulares del régimen original cada zona afectada y limitando sus efectos, según la clase del condicionante.

2.- **S.N.U. Protegido (N-a).**

Se regula urbanísticamente en base a la definición de las siguientes Zonas de Usos Globales:

Na-1. Áreas de Especial Protección.

Na-1a. De Especial Interés Naturalístico de Aizkorri (o Área de Protección de Aizkorri).

- Na-1a.1. de Reserva
- Na-1a.2. de Protección Singular.
- Na-1a.3. de Conservación Activa.
- Na-1a.4. de Potenciación Ganadero-Forestal.
- Na-1a.5. de Infraestructuras de Equipamiento.

Na-1b. Bosque y Bosquete Autóctono.

Na-1c. De Interés Cultural.

Na-2. Áreas de Protección de Aguas Superficiales.

Se corresponden con las márgenes de los ríos, arroyos y embalses de Aretxabaleta, y se categorizan por tramos de la siguiente forma:

Na-2a. Según su Componente Medioambiental:

- . 1.- Áreas de Interés Naturalístico, correspondiente al Área de Especial Interés Naturalístico de Aizkorri.
- . 2.- Márgenes con vegetación de ribera bien conservada.
- . 3.- Zona con Vulnerabilidad de Acuíferos.

Na-2b. Por Tramos de Cuenca Hidráulica.

- . 1.- *Categoría II* (de 50 km² a 100 km² de cuenca afluyente): Río Deba, desde el linde con Arrasate-Mondragón hasta el km. 46,7 en la confluencia del arroyo Bustintegi (Baños).
- . 2.- *Categoría I* (de 10 km² a 50 km² de cuenca afluyente): Río Deba, desde el km. 46,7 en la confluencia del arroyo Bustintegi (Baños), hasta el linde con Eskoriatza, y Río Urkulu.
- . 3.- *Categoría 0* (de 1 km² a 10 km² de cuenca afluyente): Basogoitia Erreka y Arroyo de Bustintegi o Baños.
- . 4.- *Categoría 00* (menos de 1 km² de cuenca afluyente): El resto de arroyos menores.

Na-2c. Según su componente Urbanística.

- . 1.- Márgenes de Ámbito Rural.
- . 2.- Márgenes ocupadas por Infraestructuras de Comunicaciones Interurbanas.
- . 3.- Márgenes de Ámbitos Urbanos Desarrollados.
- . 4.- Márgenes con Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos.

3.- **Suelo Rural Común (N-c).**

Se divide a su vez en varias subcategorías o zonas, cuya regulación se contiene en el Régimen de Calificación General.

(... Artº. 1.3.4 ...)

Nc-1. Zona Forestal.

- Nc-1.1. Forestal Existente.
- Nc-1.2. Mejora Ambiental y Nueva Plantación.

Nc-2. Zona Agroganadera y Campiña.

- Nc-2.1. Especial.
- Nc-2.2. Común.

Nc-3. Zona de Pastos Montanos.

Nc-4. Zona Sin Vocación de Uso.

Nc-5. Zonas de Sistemas.

- Nc-5.1. Áreas de Equipamientos.
- Nc-5.2. Área de Infraestructuras Viarias.
- Nc-5.3. Área de Infraestructuras de Servicios.

Nd. Zonas con Condicionantes Superpuestos.

- Nd-1. Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.
- Nd-2. Áreas Erosionables.
- Nd-3. Áreas Inundables.

- Nd-4. Áreas de Interés Geomorfológico.
- Nd-5. Áreas de Límites Visuales y Paisajísticos.

Artículo 1.3.5.

Relaciones entre la clasificación y la calificación general del suelo.

Si bien la clasificación y calificación del Suelo constituye determinaciones de contenido sustancialmente diferente, de acuerdo con lo especificado por la vigente Ley del Suelo, las *zonas residenciales* y las *industriales* se clasifican genéricamente, y salvo excepciones, como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar - dado el carácter específicamente urbano de los usos que alojan - y como Suelo No Urbanizable todas las zonas rurales.

Los Sistemas Generales se emplazan en suelo perteneciente a cualquiera de las clases, si bien su clasificación preferente es la de Suelo No Urbanizable, salvo que pertenezca a áreas claramente urbanas o urbanizadas.

Artículo 1.3.6.

Idoneidad y Compatibilidad de Usos.

a). Marco general de la regulación.

a.1.- La regulación de la coexistencia de usos y la determinación de la compatibilidad o incompatibilidad entre los mismos, se produce en el marco de la asignación global y pormenorizada de usos que las NNSS establecen, de acuerdo con la relación y contenido de los usos urbanísticos del Artículo 1.3.2., y teniendo en cuenta su carácter abierto y no exhaustivo y las demás disposiciones contenidas en el Artículo 1.3.1.

a.2.- En la presente Sección, *Régimen de Calificación General*, se establece una relación o cuadro de compatibilidades, en el que sobre cada uso global o predominante de suelo se aplica una serie de usos frecuentes, estableciendo en cada caso si el uso es autorizado, condicionado a unas determinadas características, o prohibido.

La regulación de usos compatibles o incompatibles del listado, de aplicación en las zonas de usos globales, se concreta y detalla en la Sección siguiente de este capítulo, *Régimen de Calificación Pormenorizada*, aplicable a las manzanas, zonas y parcelas de usos pormenorizados, grafados en los planos las hojas gráficas de las Normas Particulares, Título Sexto de estas Normas, así como en el planeamiento de desarrollo que se llevará a cabo en base a las presentes NNSS.

Finalmente, la regulación urbanística de las actividades de posible implantación en las parcelas y edificaciones del municipio - regulación que, necesariamente, debe sistematizarse de manera escalonada, dada la complejidad y superposición espacial de las actividades humanas y sociales - se completa, a su nivel más detallado, en las Normas de Uso y Edificación u Ordenanzas Generales, contenidas en el Título III.

a.3.- En todo caso, la tolerancia y compatibilidad de usos diferentes de los característicos de zona, no deberá desvirtuar el modelo de ordenación y estructura del territorio adoptados, ni la finalidad de la calificación global; con tal objeto se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La suma de todos los aprovechamientos, o superficie total construida, de los usos *autorizados* - incluidos sus auxiliares -, no característicos, en cada Área de Intervención, no podrán superar el tercio del total de los aprovechamientos máximos permitidos, ni la mitad de los aprovechamientos correspondientes al uso *principal o característico*, o sus asimilados, incluidos los auxiliares, de la zona de usos globales correspondientes a dicha Área. Si en el momento de aprobación de estas NNSS, o por otras circunstancias, en un *área* se hubieran cumplido o superado dichas limitaciones cuantitativas, aquélla se considerará área "saturada" del uso de referencia y se denegarán las nuevas licencia para dichos usos autorizados.

- En las Áreas que precisen desarrollarse mediante planeamiento subordinado, PERI, PP, o PE, la superficie total de las parcelas de usos pormenorizados destinada a los usos *autorizados* - con excepción de la red viaria y el sistema de espacios libres, parque, jardines, plazas y zonas verdes - no superará, en cada ámbito de planeamiento, el tercio de la suma de las superficies de las parcelas de uso pormenorizados principales.

- En el caso de que el uso principal del Área pertenezca al Sistema de Espacios Libres, la superficie de las parcelas destinadas a la red viaria y aparcamientos no superará el tercio de la superficie total del Área.

a.4.- En las *zonas de usos globales* se establecen los siguientes grados de compatibilidad de usos, de acuerdo con lo contenido en el Artículo 1.3.1., a saber:

- Principal o característico, y asimilados.

- Autorizado: Sin especiales limitaciones, salvo las normativas y las que se deriven de la aplicación del epígrafe 2-e. del Artículo 1.3.1.

Entre los usos autorizados alguno tiene la consideración de

- Restringido: Autorizados con carácter excepcional y muy limitado. Debe implantarse obligatoriamente en parcela de calificación pormenorizada expresa, justificando debidamente su necesidad, y con la dimensión mínima imprescindible.

- Prohibido.

a.5.- En las diferentes Zonas de Calificación Global, y salvo que expresamente se señale lo contrario en las determinaciones del Régimen de Calificación Global, de Calificación Pormenorizada y las Normas Particulares de estas NNSS, se consideran autorizados - con las excepciones derivadas de lo contenido en el apartado 2-e. del Artículo 1.3.1. - los usos de *Comunicaciones e Infraestructuras y de Servicios*, ejercidos por lo general en régimen de dominio público, tales como:

- *Comerciales*, (exclusivamente en la cuantía que exija el Reglamento de Planeamiento para las dotaciones obligatorias en el Suelo Apto para Urbanizar).

- *Equipamiento Comunitario*, con limitadas excepciones y teniendo en cuenta lo contenido en el apartado 2-e. del Artículo 1.3.1.-

- *Espacios Libres*

- *Circulación Rodada y Peatonal*,

- *Aparcamientos*, de servicio a los usos autorizados.

- *Redes y Estaciones de Instalaciones*,

b). Cuadro de idoneidad y compatibilidad de los Usos Globales.

Con el fin de simplificar y hacer más clara la relación que define las posibilidades de implantación de un determinado uso en una concreta zona, se establece el *Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad de los Usos Globales*, que tiene el formato de cuadro ordinario de doble entrada, o "matriz", figurando toda la relación de los Usos definidos en el Artículo 1.3.2 en las Filas, y toda la relación de Zonas definidas en el Artículo 1.3.4. en las Columnas. La casilla de cruce de ambas (correspondiente a un uso concreto en una particular zona) contiene la clave que determina el carácter de la implantación, y que podrá ser una de las siguientes:

K: Uso característico.

(K): Usos predominante cuando pueden darse varios característicos (p. ej. en zonas de usos terciarios).

A: Uso autorizado.

(A): Uso autorizado con carácter muy limitado y restringido, en parcela de calificación pormenorizada y de acuerdo con las disposiciones de la Norma Particular del Área.

* Uso A ó (A) que puede implantarse solamente con las condiciones de dimensionado y compatibilidad que se amplían y detallan en el apartado correspondiente de estas NNSS

\ Uso que puede implantarse solamente al amparo y por exigencia del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

X: Uso Prohibido.

Con el mismo fin aclaratorio y simplificador, se establece el Detalle de Compatibilidades de los Usos Globales, que matizan y concretan algunas condiciones particulares de idoneidad y compatibilidad no recogidas en la Matriz y que se contienen en el Artículo siguiente.

Artículo 1.3.7.

Detalle de Compatibilidades de los Usos Globales.

R. ZONAS DE USO RESIDENCIAL.

R.1. Residencial, Casco Antiguo.-

- Usos Característicos.- Vivienda, cat. C. (Uso: I.a-C)

- Usos Autorizados.-

Los Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad y no considerados de Dimensionado Especial. Los Equipamientos exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

- Usos Restringidos.-

Los usos Restringidos en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.

Los Garajes de Cat^a. 1^a, 2^a y 3^ab, (éste último sólo autorizado con carácter muy restringido), podrán prohibirse cuando las condiciones de acceso (estructura, traza y dimensionado de la red viaria), de función, de calidad ambiental u otras urbanísticas, así lo aconsejen. La prohibición deberá ser expresa en Norma Urbanística General, Particular o de Desarrollo.

Garajes, cat. 1^a, sólo en las parcelas calificadas pormenorizadamente como residencial de Baja Densidad.

- Usos Prohibidos.-

Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

R.2. Residencial Mixto.-

- Usos Característicos.- Vivienda, cat. C. (Uso: I.a-C)
- Usos Autorizados.-
Los Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad y no considerados Dimensionado Especial.
Los Equipamientos exigidos por el Reglamento de Planeamiento.
- Usos Restringidos.-
Los usos Restringidos en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.
Garajes, cat. 1ª, sólo en las parcelas calificadas pormenorizadamente como residencial de baja densidad.
- Usos Prohibidos.-
Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

R.3. Residencial Abierto.-

- Usos Característicos.-Vivienda, cat. C. (Uso: I.a-C)
- Usos Autorizados.-
Los Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad y no considerados de Dimensionado Especial.
Los Equipamientos exigidos por el Reglamento de Planeamiento.
- Usos Restringidos.-
Los usos Restringidos en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.
Garajes, cat. 1ª, sólo en las parcelas calificadas pormenorizadamente como residencial de baja densidad.

(... Artº. 1.3.7 ...)

- Usos Prohibidos.-
Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

R.4. Residencial de Baja Densidad.-

- Usos Característicos.- Vivienda, cat. A y B. Garajes, cat. 1ª, auxiliares de las viviendas.
- Usos Autorizados.-
Los Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad y no considerados e Dimensionado Especial.
Los Equipamientos exigidos por el Reglamento de Planeamiento.
- Usos Restringidos.-
Los usos Restringidos en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.
Garajes, cat. 2ª, sólo en las parcelas calificadas pormenorizadamente como Residencial Mixto o Residencial Abierto.
- Usos Prohibidos.-
Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

I. ZONAS DE USO INDUSTRIAL.

Para el conjunto de las zonas "I" Industriales:

- Usos Autorizados.-
Los usos Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.
Equipamiento Comunitario Docente (IV-a), exclusivamente al servicio de formación profesional de las empresas emplazadas en la zona.
Equipamiento sanitario (IV.d-2), exclusivamente al servicio particular de las empresas emplazadas en la zona (enfermerías).

Equipamiento Socio Cultural (IV.e3 Catª1), hostelero, bares y restaurantes de pequeño servicio a las actividades industriales.

Dotación de Espacios Libres, excepto los singulares o de gran superficie, como los de Ocio y Recreo(Va-5) y similares.

- Usos Restringidos.-

Los usos Restringidos del Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.

Dotación de Espacios Libres, excepto los singulares o de gran superficie, como los de Ocio y Recreo(Va-5) y similares.

- Usos Prohibidos:

Los no incluidos en la relación de autorizados y restringidos.

I-1. Zona de Industria Común.

- Usos Característicos.- Industria de categoría 2ª.

- Usos Autorizados:

Los autorizados para el conjunto de las zonas I, industriales.

- Usos Restringidos.-

Los restringidos para el conjunto de las zonas I, industriales.

- Usos Prohibidos.-

Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

I-2. Zona de Pequeña Industria .

- Usos Característicos.- Industria de categoría 2ª.
(... Artº. 1.3.7 ...)

- Usos Autorizados.-

Los autorizados para el conjunto de las zonas I, industriales.

- Usos Restringidos.-

Los restringidos para el conjunto de las zonas I, industriales.

Residencial-Vivienda, sólo para guarda, en el lugar y con las condiciones que establezcan pormenorizadamente las presentes NNSS y/o el planeamiento de desarrollo.

Industria, cat. 1ª-a, sólo como auxiliar de usos autorizados.

Garaje, cat. 1ª, sólo como auxiliar de usos autorizados.

- Usos Prohibidos.-

Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

T. ZONAS DE USOS TERCIARIOS.

Para el conjunto de las zonas "T" Terciarias:

- Usos Característicos.-

Los predominantes fijados para el Area por la calificación pormenorizada o Norma Particular, que pueden ser:

- Oficinas (III.a-1ª).

- Comercio (III.b-2ª / III.b-3ª).

- Hotelero (III.c).

- Comercial-Mercado (IV.c)

- Usos Autorizados.-

Los usos Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.

Los auxiliares, anexos o asimilados a los usos autorizados, como Garajes de 1ª Cat.

Los de Infraestructuras Básicas (VII) de "dimensionado ordinario".

- Usos Restringidos.-

Los usos Restringidos del Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.

Dotación de Espacios Libres, excepto los singulares o de gran superficie, como los de Ocio y Recreo (Va-5) y similares.

- Usos Prohibidos.-

Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

E. ZONAS DE SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Para el conjunto de las zonas "E" de Equipamiento Comunitario:

- Uso Característico:

El correspondiente a la modalidad de usos globales comprendidos en el Artículo 1.3.2-IV, asignada a cada Area, a saber:

- De equipamiento Ordinario.

- E.1. Docente (IK), el uso IV.a.
- E.2. Administrativo Público o Institucional (EP), el uso IV.d. que determine la ordenanza particular o, en su defecto, el IV.d-2.
- E.3. Sanitario (OZ), el uso IV.d-2.
- E.4. Asistencial (AS), el uso IV.d-3.
- E.5. Socio-Cultural (GK), el uso IV.e.
- E.7. Deportivo (KI), el uso IV.b.
- E.8. Comercial (ME), el uso IV.c.
- E.9. Religioso (ER), el uso IV.d-4.
- E.10. Indeterminado (ZE), el uso que determine la ordenanza particular, o, en su defecto, cualquier uso IV.

(... Artº. 1.3.7 ...)

De equipamiento Especial.

- E.11. Cementerio (HH).

- Usos Autorizados.-

Los usos Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.

Los auxiliares, anexos o asimilados a los usos autorizados.

Los correspondientes al Equipamiento Comunitario - usos IV -, siempre que no superen o desvirtúen los usos característicos, ni alteren los objetivos urbanísticos del Area y teniendo en cuenta lo contenido en el Artículo 1.3.1/2-e, y salvo lo dispuesto para las zonas E-11, Cementerio.

Almacenes, cat. 1ª y 2ª, aux. de los equipamientos.

Garajes, cat. 3ª-a. y 4ª-a, aux. de los equipamientos.

- Usos Restringidos.-

Los usos Restringidos del Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.

La Vivienda, como uso auxiliar de los equipamientos - guardas y conserjes -, con un máximo de 2 viviendas por parcela, y en ningún caso más de 2 viviendas por Hectárea.

Las Oficinas, cat. 2ª y 3ª, exclusivamente en suelos de calificación pormenorizada E-2. Institucional, prohibiéndose en el resto de las zonas.

Comercial público - mercado, salvo en la zona E.8. donde es uso característico.

Espacios libre privados auxiliares de las viviendas autorizadas.

Garajes, cat. 1ª y 2ª, auxiliares de las viviendas.

Elementos especiales de las Infraestructuras, tales como arquetas, depuradoras, depósitos, estaciones transformadoras y reguladoras de tamaño mediano.

- Usos Prohibidos.-

Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

- Usos Autorizados en las zonas E-11. Cementerio.

Una vivienda para el encargado.

Industria artesanal, Catª. 1ª, y almacenes y pequeñas oficinas administrativas, propias, auxiliares y complementarias del uso característico.

- Usos Restringidos en las zonas E-11. Cementerio.

Circulación de vehículos propios del servicio (VI.a.)

- Usos Prohibidos en las zonas E-11. Cementerio.

Los impropios o no usuales para su función específica.

L. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Para el conjunto de las zonas "L" del Sistema General de Espacios Libres:

- Uso Característico:
El correspondiente a la modalidad de usos globales comprendidos en el Artículo 1.3.2-V, asignada a cada Area.
- Usos Autorizados.-
Los usos Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.
Los auxiliares, anexos o asimilados a los usos autorizados.
Los equipamientos institucionales acordes con los propios de parque (IV.d-1): información, higiene, seguridad, mantenimiento y similares.
- Usos Restringidos.-
Los usos Restringidos del Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad, con la condición de que no superen o desvirtúen los usos característicos, ni alteren los objetivos urbanísticos del Area, en parcela pormenorizada, y teniendo en cuenta lo contenido en el Artículo 1.3.1/2-e.
Los correspondientes al Equipamiento Comunitario necesarios o compatibles con el uso de parque

(... Artº. 1.3.7 ...)

Garajes, cat 3ª-a, sólo en parcela expresa de usos pormenorizados de las edificaciones autorizadas. Los Garajes, cat. 3ª-b, bajo rasante, o "parking" subterráneo, únicamente se autorizarán en parcela de usos pormenorizados y sólo cuando sea posible la plantación vegetal en superficie.

Gasolinera o estación de servicio (VI-G-2).

Elementos especiales de las Infraestructuras, tales como arquetas, depuradoras, depósitos, estaciones transformadoras y reguladoras de tamaño mediano.

Huertas públicas de ocio.

En el sistema de cauces fluviales (L-5), sólo se permite el eventual paso de viales y redes de instalaciones, públicos.

- Usos Prohibidos.-
Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

B. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

B.1. Redes Viarias.

- B.1-a. Carretera rápida supraterritorial (autopista).
- B.1-b. Carretera Interurbana y Variante.
- B.1-c. Red Viaria Urbana, principal y secundaria.
- B.1-d. Red Principal o Básica de Caminos Rurales.
- B.1-e. Paseo Peatonal Principal.
- B.1-f. Itinerario Principal Ciclista (TX).

Para el conjunto de las zonas "B-1" del Sistema de Redes Viarias:

- Uso Característico:
El correspondiente a la modalidad de usos globales comprendidos en el Artículo 1.3.2-VI, asignada a cada Area:

Circulación rodada (VI-a), en vías interurbanas (B.1-a) y (B.1-b), urbanas (B.1-c) y caminos rurales (B.1-d).
Circulación peatonal (VI-b), en los paseos peatonales.
El de circulación ciclista (VI-c), en los itinerarios ciclistas (B.1-f).
El de aparcamiento (VI-d), en vías urbanas. (B.1-c)
- Usos Autorizados.-
Los usos Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.

Los auxiliares, anexos o asimilados a los usos autorizados.

Los permitidos por la reglamentación sectorial, en su caso.

Circulación ciclista, salvo prohibición expresa sectorial o administrativa.

Solamente en aceras y espacios sin circulación de vehículos, circulación peatonal, salvo prohibición expresa sectorial o administrativa.

- Usos Restringidos.-

Los usos Restringidos del Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad, con la condición de que no superen o desvirtúen los usos característicos, ni alteren los objetivos urbanísticos del Area, en parcela pormenorizada, y teniendo en cuenta lo contenido en los Artículos 1.3.1/2-e.

Usos auxiliares de las vías interurbanas - sólo en las zonas B.1-a y B.1-b. - autorizados por la legislación sectorial: Almacenes de Catª.1ª y 2ª, y Garajes Catª. 4ª-a.

Otros, al servicio de las comunicaciones viarias: áreas de descanso, áreas de servicio, básculas, aparcamiento, puestos de socorro y similares.

Gasolineras o Estaciones de Servicio.

En las zonas aun no desarrolladas y calificadas como B.1-a. Vía Interurbana, y B.1-b. Vial

Interurbano de Ronda, se autorizan los pequeños cultivos rurales (huertas) sin edificaciones, txabolas, cobertizos ni tinglados provisionalmente, en tanto no se ejecuten los viales.

- Usos Prohibidos.-

Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

(... Artº. 1.3.7 ...)

B.2. Garaje-Aparcamiento Público. (PARKING)

Para el conjunto de las zonas "B-2" del Sistema de Garaje-Aparcamiento Público:

- Uso Característico:

Garaje, estacionamiento de vehículos. En suelo de uso y dominio público será de titularidad pública, aunque quepa la concesión administrativa.

- Usos Autorizados.-

Los usos Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.

Los auxiliares, anexos o asimilados a los usos autorizados.

- Usos Restringidos.-

Los usos Restringidos del Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad, con la condición de que no superen o desvirtúen los usos característicos, ni alteren los objetivos urbanísticos del Area, en parcela pormenorizada, y teniendo en cuenta lo contenido en el Artículo 1.3.1/2-e.

- Usos Prohibidos.-

Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

B.3. Zonas de Servicio al Transporte.

B.3-a. Estación o parada de Autobuses (BG).

B.3-b. Estacionamiento de Transportes (PK).

B.3-c. Abastecimiento de Combustible (SE).

Para el conjunto de las zonas "B-3" del Sistema de Estaciones y Zonas de Transporte:

- Usos Característicos:

B.3-a.- Estación de Autobuses (BG):

Acceso y estacionamiento de autobuses y tránsito de viajeros.

B.3-b.- Estacionamiento de Transportes (PK):

Acceso y estacionamiento de camiones y tránsito, carga, descarga, depósito temporal e intercambio de mercancías.

B.3-c.- Abastecimiento de Combustible (SE).

- Usos Autorizados.-

Los usos Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.

Los auxiliares, anexos o asimilados a los usos autorizados.

- Usos Restringidos.-

Los usos Restringidos del Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad, con la condición de que no superen o desvirtúen los usos característicos, ni alteren los objetivos urbanísticos del Area, en parcela pormenorizada, y teniendo en cuenta lo contenido en el Artículo 1.3.1/2-e.

Se pueden admitir, con carácter restringido, pequeñas actividades industriales, terciarias y de equipamiento comunitario, así como espacios libres dotacionales:

- B.3-b) Vivienda, cat. A., con dos viviendas por área, como máximo, para guarda o conserje, (en las zonas B.3-a y Industria, cat. 1ª y 2ª, Almacén, cat. 1ª y 2ª, Oficinas, cat. 1ª y 2ª, Comercios, cat. 1ª y 2ª, Institucionales (Bomberos y Protección Civil), Garajes, cat. 4ªa.

- Usos Prohibidos.-
Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

(... Artº. 1.3.7 ...)

Z. SISTEMA GRAL. DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Z-1. Instalaciones y Servicios.

- *Zonas de Instalaciones Comunes:*

- Z.1. Captación, Abastecimiento y Depuración de Agua (UZ).
- Z.2. Saneamiento (SZ).
- Z.3. Electricidad (EZ).
- Z.4. Telecomunicaciones (KZ).
- Z.5. Gas (GZ).

- *Zonas de Instalaciones Especiales:*

- Z.6. Vertido Residuos (ZZ).
- Z.7. Tratamiento de Residuos (ZT).

- *Régimen de uso para el conjunto de las zonas "Z-1 - Instalaciones y Servicios" del Sistema General de Infraestructuras:*

Las mallas de colectores y líneas principales de las instalaciones y de los servicios urbanos, se consideran sujetos a un régimen de compatibilidad de uso en relación con otras zonas.

- Uso Característico.- El correspondiente a la modalidad de usos globales asignada a cada Area.
- Usos Autorizados.-
Los usos Autorizados en el Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad.
Los auxiliares, anexos o asimilados a los usos autorizados.
Los usos institucionales o privados correspondientes a los servicios implantados (oficinas, y sus usos auxiliares, tales como aparcamientos, bar, etc.)
- Usos Restringidos.-
Los usos Restringidos del Cuadro de Idoneidad y Compatibilidad, con la condición de que no superen o desvirtúen los usos característicos, ni alteren los objetivos urbanísticos del Area, en parcela pormenorizada, y teniendo en cuenta lo contenido en el Artículo 1.3.1/2-e.
Vivienda, cat. A., con dos viviendas por Area, como máximo, para guarda o conserje.
En cada Area, los demás usos de Infraestructuras (VII), distintos del característico y compatibles con éste.
- Usos Prohibidos.- Los no incluidos en la relación de característicos, autorizados y restringidos.

W. ZONAS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES EN ÁREAS URBANAS Y APTAS PARA URBANIZAR.

En estas zonas será de aplicación el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente cantábrica), sintetizado en el Artículo 4.2.16, apartados 2 a 4.

N. ZONAS RURALES.

El Régimen de Compatibilidad de Usos correspondiente a las Zonas Rurales, que se emplazan en el suelo clasificado como No Urbanizable, se contiene en el Título Cuarto de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 1.3.8.

Limitaciones del Cuadro de Compatibilidades.

Para una mayor eficacia del listado, éste debería tener un carácter exhaustivo, imposible de lograr en el marco de la NNSS. Ha de extenderse pues como una aproximación suficiente en la mayoría de los casos.

Cuando se planteen acciones que comporten la introducción de unidades de uso del suelo no previstas en el listado correspondiente, o que por su intensidad de uso supongan una diferencia cualitativa sobre las actividades listadas, deberán analizarse las regulaciones específicas que para cada clase de suelo las Normas establecen y la generales que se deducen de la legislación vigente. Si con ello no fuera suficiente se redactará un Plan Especial de los previstos en la Ley del Suelo, en el que se atenderá a determinar en qué medida la introducción del uso no previsto en el cuadro ha de suponer un impacto en el medio en que pretenda asentarse.

Artículo 1.3.9.

Criterios generales de uso y edificación para las zonas y sistemas generales.

1. La codificación de Zonas y Sistemas Generales - contenida globalmente en los Planos y en los artículos anteriores de la presente Sección - implica en cada caso un régimen específico de uso del suelo y edificación sobre el mismo, que será desarrollado y concretado en el resto de las presentes NNSS, particularmente en la Sección Tercera del presente Capítulo - Régimen de Calificación Pormenorizada -, en los Títulos III y IV de estas Normas y Ordenanzas Generales y en los Planos de Calificación o de usos del suelo.

2. En relación con las posibilidad de desarrollo de las edificaciones en las diferentes zonas de usos globales y sistemas, se establecen los siguientes criterios y objetivos generales:

a). Son zonas predominantemente edificables - con aprovechamientos constructivos privados - o en las que los usos se asientan mayoritariamente en edificaciones:

- Zonas R, Residenciales.
- Zonas I, Industriales.
- Zonas T, Terciarias.

b). Son zonas edificables, - con o sin aprovechamientos constructivos privados - en las que los usos se asientan o no en edificaciones:

- Zonas E, Sistema de Equipamiento Comunitario, (salvo E-11 Cementerio, donde la edificación se limita a la específica del uso y a las pequeñas instalaciones auxiliares).
- Zonas del Sistema de Comunicaciones: B-2, Garaje-Aparcamiento, B-3, Servicio al Transporte, B-9, Estación de Bus.
- Zonas Z, Sistema de Infraestructuras, incluidos los de zonas rurales (Nc-5).

c). Son zonas predominantemente no edificables, con puntuales aprovechamientos constructivos privados, o en las que los usos no se asientan en edificaciones, o lo hacen minoritariamente:

- Zonas N-c, Rural Común.

d). Son zonas inedificables o predominantemente no edificables - sin aprovechamientos constructivos privados - , o en las que los usos no se asientan, o lo hacen, excepcional y minoritariamente, en edificaciones:

- Zonas L, Espacios Libres.
- Zonas viarias (B-1, B-2, B-3, B-6), del Sistema de Comunicaciones.
- Zonas N-1 y N2, Rurales de Protección.
- Zonas N-4, Rurales de Sistemas, salvo de Infraestructuras.
- Zona E-11 Cementerio.

3. Cualquier acto de uso del suelo, planeamiento o edificación opuesto a los mencionados criterios y objetivos, o que los desvirtúe o los ponga en peligro, queda expresamente prohibido.

4. El régimen de uso y edificación se completa y detalla en las Normas Particulares que desarrollan urbanísticamente las Área de Intervención. En caso de contradicción con las Normas y Ordenanzas Generales - salvando los criterios y objetivos generales establecidos en la ordenación de estas NNSS - prevalecerá lo dispuesto en

la Norma Particular de cada Area. Igualmente se regulará en ellas la intensidad de los aprovechamientos edificatorios de los usos autorizados.

SECCIÓN TERCERA RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.3.10.

Formulación del Régimen de Calificación Pormenorizada.

Dentro del marco normativo de la calificación general del suelo, la aplicación práctica de las condiciones de uso, compatibilidad de usos y edificación se efectúa, de manera gradual o escalonada, sobre ámbitos territoriales menores: las *manzanas de usos globales*, cuya definición se contiene en el Artículo 1.1.1., y las *parcelas de usos pormenorizados*, definidas en los siguientes. Las *parcelas*, a su vez, podrán ser edificables o no y contener actividades diferentes - simultáneas, contiguas o superpuestas en el espacio -, cuya coexistencia se regula en detalle a través del régimen establecido en la presente Sección.

Artículo 1.3.11.

Grados de pormenorización.

Manzanas de usos globales y Parcelas de usos pormenorizados

1. Grados de pormenorización.

Se establecen dos grados o niveles de pormenorización de usos, uno general - *Grado 1º* - y otro detallado - *Grado 2º* -, contenidos en los planos correspondientes.

La pormenorización general de usos - *Grado 1ª* tiene un contenido instrumental y otro de carácter normativo. Supone, en primer lugar, la síntesis de la propuesta funcional de ordenación en el suelo de destino urbano; en cuanto al contenido normativo, en el nivel general, se ha definido el concepto de *Manzana de Usos Globales* como ámbito de regulación de usos y planeamiento de desarrollo. Se grafía en el plano correspondiente.

En el nivel detallado - *Grado 2º* - se define la *Parcela de Usos Pormenorizados*, ámbito mínimo que presenta el grado de pormenorización suficiente para su completa regulación. Se contienen en los planos y en las hojas gráficas de las Normas Particulares.

2. Manzana de usos globales.

2.a. La Manzana de Usos Globales (también denominada simplemente *Manzana*), definida en el Artículo 1.1.1., constituye, a los efectos de estas NNSS, un ámbito básico de definición funcional de los suelos urbano y de destino urbano y de las áreas dotacionales al servicio del mismo.

2.b. Los usos definidos en el ámbito de la *manzana de usos globales* son los mismos definidos en el Artículo 1.3.4., Código de Calificación General y Estructura General y Orgánica.

2.3. Dentro del ámbito de cada manzana puede permitirse - como norma general - la edificación bajo la rasante del suelo libre, de acuerdo con lo contenido en el epígrafe 4.b. del Artículo 1.1.1., que define el concepto de *Sistema Local*, salvo disposición en contra de la ordenación que contienen las parcelas de usos pormenorizados o las normas particulares del área o unidad correspondiente.

En cualquier caso, las *manzanas de usos globales* definen los recintos máximos donde, en su caso, se puede permitir la edificación, diferenciándolos de los canales de circulación viaria, en los que aquella está totalmente prohibida, por encima o por debajo de la rasante, incluidos garajes, salvo la red de infraestructuras autorizadas.

Dentro de las manzanas definidas en el presente artículo, y en las áreas consolidadas, las parcelas pueden ser *edificables* o *libres*, distinguiéndose en éstas las que se consolidan con sus usos bajo la rasante de las que se destinan a la red viaria y peatonal y los espacios libres, no edificables ni siquiera bajo la rasante, de acuerdo con el régimen contenido en el artículo 2.1.9.

2.c. Tanto la delimitación de las manzanas de usos globales como su calificación son determinaciones invariantes de las presentes NNSS, que sólo podrán ser alteradas mediante el oportuno trámite de modificación de NNSS.

En las áreas no consolidadas o de desarrollo, en Suelo Urbano, la manzana constituye el ámbito fijo de calificación general que rige las ordenaciones pormenorizadas que pueda desarrollar, en su caso, el planeamiento de desarrollo, o los PERIs, quienes tampoco podrán alterar su perímetro ni sus determinaciones globales.

En las Areas de Suelo Apto para Urbanizar, cuando se establezcan manzanas en los planos de usos pormenorizados, éstas, al igual que los viales que las delimiten, tendrán un carácter de ordenación preferente, aunque no rigurosamente obligado, por lo que ambos, manzanas y viales, pueden ser exigidos por el Ayuntamiento con las características establecidas, salvo muy fundada justificación en otro sentido.

3. Parcela de usos pormenorizados.

Constituye el ámbito territorial, cuya calificación - unitaria y diferenciada - posee el grado más alto de pormenorización y se deriva del desarrollo último del planeamiento, si bien éste puede no ser necesario en Suelo Urbano. A cada *parcela* corresponde un único uso principal - sin perjuicio de las condiciones de coexistencia de actividades - y un régimen excluyente de dominio, privado o público, sin perjuicio de las servidumbres que, de acuerdo con la legislación vigente y las presentes NNSS, pudieran establecerse. Las parcelas pueden ser edificables o no; en las primeras se diferenciará, en su caso, el suelo libre del suelo ocupado por la edificación.

Las condiciones de uso y edificación de las parcelas de uso pormenorizado se contienen en el Título Tercero, Capítulo 1º, *Condiciones Específicas de Uso*, y en las Normas Particulares.

Las parcelas pueden subdividirse cumpliendo las condiciones de *parcela mínima* establecidas.

Artículo 1.3.12.

Desarrollo del régimen de calificación pormenorizada.

a). En *Suelo Urbano*, la calificación pormenorizada queda regulada en la presente Sección, en las Normas de Uso y Edificación del Título III, y en las Normas Particulares, así como en los planos de ordenación correspondientes.

Esta definición se hace extensiva incluso a las áreas que deban ser objeto de Planes Especiales de Reforma Interior -P.E.R.I.- o Estudios de Detalle, con carácter de imposición o indicativo, según se establezca en las Normas Particulares. En caso de contradicción con el régimen de usos pormenorizados, prevalecen éstos.

b). Las parcelas con aprovechamientos lucrativos pertenecientes a áreas de Suelo Urbano y Apto para Urbanizar *en fase de desarrollo*- con proyectos de planeamiento y gestión de desarrollo aprobados al amparo de las NNSS anteriormente vigentes - mantienen en las presentes NNSS tanto su calificación pormenorizada como sus aprovechamientos lucrativos, sus ordenanzas de edificación y el resto de sus determinaciones, sin perjuicio de que la delimitación del área pueda verse modificada o afectada por las nuevas determinaciones que, en relación al suelo de destino público y de cesión obligatoria de la misma, establezca este documento de revisión de las NNSS, por considerarlo necesario.

c). Para las zonas clasificadas como *Suelo Apto para Urbanizar*, la calificación pormenorizada se realiza asimismo de forma parcial o con carácter indicativo, preferente o impositivo, según los casos, correspondiendo al planeamiento parcial su definición exhaustiva.

d). La determinación de la calificación pormenorizada no es, en principio, necesaria par el suelo no urbanizable, resultando suficiente la definición de los Sistemas Generales y de las Condiciones Generales de Uso de las distintas zonas propia de la calificación general.

Artículo 1.3.13.

Código de calificación pormenorizada.

1. Grado 1º de pormenorización.

Este grado es aplicable a las *Manzanas y Sistemas Dotacionales y de Infraestructuras*.

a). Los usos definidos en el ámbito de la *manzana de usos globales* son los mismos definidos en el Artículo 1.3.4., Código de Calificación General y Estructura General y Orgánica.

b). En el caso de las Manzanas destinadas al Equipamiento Comunitarios, se incluyen en ellas - además de los conjuntos de suelo continuos, generalmente de notable extensión - los de pequeña extensión o puntuales, *parcelas y pequeñas zonas*, y los *edificios*, destinados todos ellos al sistema general y local de equipamiento público. Constituyen suelos de uso fijo o invariantes de ordenación y no pueden ser modificados, salvo disposición en otro sentido contenida en las Normas Particulares.

c). En el caso de "Manzanas" cuya calificación pertenece a los Sistemas Generales de Espacios Libres y de Comunicaciones , aquéllas constituyen suelos de uso fijo o invariantes de ordenación y no pueden ser modificados, salvo disposición en otro sentido contenida en las Normas Particulares.

d). Las Manzanas de Usos Globales contendrán las Parcelas de Usos Pormenorizados compatibles, de acuerdo con las definiciones y el régimen de compatibilidad de los Artículos 1.3.2, 1.3.4. y 1.3.7. respectivamente.

2. Grado 2º de pormenorización.

a) Aplicable a las *Parcelas* comprendidas dentro de las Manzanas y también a las de las Zonas y Sistemas Dotacionales y de Infraestructuras.

b). Constituyen ámbitos menores de calificación uniforme coincidentes con las unidades o conjunto de usidades edificatorias, los viales y los espacios libres privados o públicos del escalón local (Sistema Local, SL), que estarán sujetos a regulación específica.

Se diferencian en ellas las edificaciones *en altura*, (con una o más plantas sobre la planta baja o sobre semisótanos), del resto del suelo, sea éste libre o edificado en planta baja o en semisótano.

c). Las parcelas de usos pormenorizados pueden pertenecer a "Áreas Consolidadas", a "Áreas en Fase de Desarrollo", o a "Áreas a Desarrollar", de acuerdo con las definiciones contenidas en el Artículo (2.1.4)

Las parcelas privadas o privatizables derivadas del desarrollo del planeamiento general vigente anterior, y pertenecientes a "Áreas en fase de desarrollo", o las que aún no han sido ejecutadas o desarrolladas, mantienen su calificación pormenorizada y están sujetas al régimen urbanístico contenido en el planeamiento subordinado aprobado.

Las parcelas privadas o privatizables pertenecientes a "Áreas a Desarrollar", tendrán la calificación pormenorizada contenida en estas NNSS o las que disponga el planeamiento de desarrollo, y estarán sujetas al régimen urbanístico contenido en los mismos.

d). La calificación de las Parcelas de Usos Pormenorizados se ajusta a definiciones que se corresponden con las homónimas de las Zonas y Manzanas de Usos Globales, estando sujeta, por lo tanto, al mismo régimen de compatibilidad de usos, que se completa con la regulación detallada que contiene el Título III, Ordenanzas Generales de Uso y Edificación.

(R) Parcelas de Uso Residencial.

- r-1. De Casco Antiguo.
- r-2. Mixto.
- r-3. Abierto.
- r-4. De Baja Densidad.

La documentación gráfica diferencia en ellas las edificaciones *en altura*, con una o más plantas sobre la planta baja o sobre semisótanos, de las edificadas en planta baja o en semisótano.

Las parcelas residenciales también pueden contener los espacios libres de las parcelas privadas residenciales I.1-(r) y los *espacios libres* del escalón local (Sistema Local, SL), que estarán sujetos a regulación específica.

(I) Parcelas de Uso Industrial.

- i-1. Común.
- i-2. Pequeña Industria.
- i-3. Pequeño Almacén.

Las parcelas industriales también pueden contener los espacios libres de las parcelas privadas industriales I.1-(i) y los *espacios libres* del escalón local (Sistema Local, SL), que estarán sujetos a regulación específica.

2-3.- Parcelas de Uso Terciario.

- t-0. Administrativa.
- t-1. Comercial.
- t-2. Hotelera.
- t-3. Indeterminada.

Se regulan, bien con carácter autónomo, bien con el carácter de *autorizado*, junto a otros usos predominantes o autorizados, y en parcelas de diferente calificación. También podrán desarrollarse autónomamente al amparo de la modificación funcional y normativa de las presentes NNSS.

Las parcelas de usos terciarios también pueden contener los espacios libres de las parcelas privadas terciarias I.1-(t) y los *espacios libres* del escalón local (Sistema Local, SL), que estarán sujetos a regulación específica.

(E) Sistema de Equipamiento Comunitario.

De equipamiento Ordinario.

- e.1. Docente (IK).
- e.2. Administrativo Público o Institucional (EP).
- e.3. Sanitario (OZ).
- e.4. Asistencial (AS).
- e.5. Socio-Cultural (GK).
- e.7. Deportivo (KI).
- e.8. Comercial (ME).
- e.9. Religioso (ER).
- e.10. Indeterminado (ZE).

De equipamiento Especial.

- e.11. Cementerio (HH).

Las parcelas correspondientes a este sistema de Equipamiento Comunitarios quedan suficientemente definidas y reguladas, bien en base a la pormenorización de los Sistemas Locales, o bien en base al Grado 1º de pormenorización, aplicable a las *Manzanas* y *Sistemas dotacionales y de Infraestructuras*, distinguiendo en ellas los *edificios de equipamiento*, cuando sea preciso.

En este suelo cabe diferenciar el *ocupado por la edificación del libre*, este último, con carácter público restringido, I.1-(e).

(L) Sistema de Espacios Libres.

- I-1. Parcelas del S.G. de parque urbano.
- I.1-(x). Jardín privado. (r-residencial, t-terciario, i-industrial, e-equipamiento, s-servicios...)
- I.1-j. Jardín -Plaza.
- I.1-n. Juego de niños. Plaza.
- I-2. Parcelas del equipamiento deportivo y de ocio.
- I-3. Parcelas del paseo peatonal principal.
- I-4. Cauces Fluviales.

Las parcelas correspondientes a este sistema quedan suficientemente definidas y reguladas, bien en base a la pormenorización de los Sistemas Locales, o bien en base al Grado 1º de pormenorización, aplicable a las *Manzanas* y *Sistemas dotacionales y de Infraestructuras*.

(B) Sistema de Comunicaciones.

- | | |
|---|---|
| b.1-a. Carrtera rápida. (Idéntica a la zona B.1-a). | b3-a. Estación y parada de Autobuses. |
| b.1-b. Carretera interurbana. (Idéntica a la zona B.1-b). | b3-b. Estacionamiento de Transportes. |
| b.1-c. Vías urbanas ordinarias. | b3-c. Almacén de Combustible y Estaciones de Servicio |
| b.1-d. Vía Ciclista. | |
| b.1-e. Vía Peatonal. | |
| b.2-a. Garaje Privado. | |
| b.2-b. Garaje Público y Aparcamiento. | |

(Z) Sistema de Infraestructuras de Servicios.

Las parcelas correspondientes a este sistema quedan definidas y reguladas en base al Grado 1º de pormenorización, aplicable a las *Manzanas* y *Sistemas de Infraestructuras*, distinguiendo en ellas los *edificios*, cuando sea preciso.

Instalaciones y Servicios.

- z-1. Captación, Abastecimiento y Depuración de Agua (UZ).
- z-2. Saneamiento (SZ).
- z-3. Electricidad (EZ).
- z-4. Telecomunicaciones (KZ).
- z-5. Gas (GZ).
- z-6. Vertido de Residuos (ZZ).
- z-7. Tratamiento de Residuos (ZT).

Artículo 1.3.14.

Cuadro de compatibilidad de usos pormenorizados.

- 1. RÉGIMEN DE APLICACIÓN

- a. El régimen de compatibilidad de usos asignados a las manzanas, zonas y sistemas de calificación pormenorizada del Grado 1º, dentro de sus límites, será idéntico al aplicable a las *Zonas y Sistemas* de Calificación General contenido en el Artículo 1.3.7.
- b. El régimen de compatibilidad de usos asignados a las parcelas, y sistemas de calificación pormenorizada del Grado 2º, será el contenido en el Artículo 3.1.1. del Título III, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 1.3.7.

Las Normas Particulares y el planeamiento de desarrollo concretarán y detallarán los usos.

2. LIMITACIÓN DE LAS TOLERANCIAS

La tolerancia de usos no implica automáticamente la posibilidad de implantación de los mismos y queda concretada por lo contenido en las presentes Normas, las Normas Particulares, o el desarrollo del Planeamiento, y, en caso de duda, por razonada interpretación municipal.

3. REGULACIÓN GENERAL DE LAS COMPATIBILIDADES ZONALES.

Los usos rurales relativos a la producción agropecuaria se consideran prohibidos en áreas de Suelo Urbano. En el Suelo Apto Para Urbanizar, en tanto no se inicie su desarrollo, se permiten pequeñas huertas sin txabolas ni animales.

4. USOS PÚBLICOS LIMITADOS

Se considera uso de destino *público limitado* o *semipúblico* a aquel uso público en parcela o edificio de dominio público o privado regulado por un régimen de control o acceso que restringe de hecho su utilización pública. Tienen ese carácter, en general, los edificios de equipamiento y el suelo libre ligado a los mismos, que pueden cerrarse o vallarse, a diferencia de los espacios públicos abiertos de acceso y tránsito libre, vías, plazas, parques, etc.

Artículo 1.3.15.

Criterios generales de dominio y edificación de las parcelas.

- 1.- Como norma general, las parcelas edificables de usos pormenorizados con aprovechamientos lucrativos son de dominio privado o público limitado, al igual que el suelo libre a ellas vinculado y corresponden a calificaciones Residenciales, Industriales y Terciarias, sobre todo.
En las parcelas edificables de estos tipos de suelo la edificación se considera *obligatoria* conforme a los plazos establecidos.
- 2.- El suelo destinado a Equipamiento Comunitario puede ser de dominio privado, si bien en este caso el carácter del uso será público limitado. El suelo dotacional de dominio público, a su vez, puede tener también el carácter de público limitado.
- 3.- En el suelo destinado a Equipamiento Público e Infraestructuras, las parcelas con aprovechamientos lucrativos se ajustan generalmente al régimen de concesión.
- 4.- Los suelos destinados a Sistemas de Comunicaciones y Espacios Libres serán de dominio y uso público, si bien, en el caso de parques, jardines y zonas deportivas, puede ocasionalmente establecerse restricciones de acceso de carácter temporal.

CAPÍTULO CUARTO **RÉGIMEN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION**

SECCION PRIMERA **RÉGIMEN GENERAL DE PLANEAMIENTO**

Artículo 1.4.1. **Aplicación del Régimen General de Planeamiento.**

El desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias se ajustará al Régimen General de Planeamiento establecido por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Así mismo, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el presente capítulo, los Títulos II, y VI de estas Normas, y, en cada caso, las determinaciones recogidas en las Normas Particulares correspondientes.

Artículo 1.4.2. **Ordenanzas Complementarias Técnico-Urbanísticas.**

1. Para el mejor desarrollo y cumplimiento de lo dispuesto en las presentes NNSS, podrán aprobarse, mediante el procedimiento previsto para el planeamiento general municipal o el legalmente establecido de aplicación, *ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS TÉCNICO-URBANÍSTICAS (O.C.T.U.)*, referidas a los siguientes conceptos y actividades:

- *Documentación de los Proyectos.*
- *Normas de Procedimiento.*
- *Edificación y Estética* : Calidad, programa, higiene y seguridad de las edificaciones. Composición y forma. Cubiertas. Rótulos, carteles, propaganda,.
- *Urbanización*: Calidad mínima. Normalización de elementos. Ejecución de las redes de servicios urbanos. Pavimentación. Amueblamiento urbano, etc.
- *Condiciones de seguridad pública e higiénico-sanitarias.*
- *Protección Medio-Ambiental*: Vertidos. Realización de escombreras y vertederos. Determinaciones y medidas correctoras sobre instalaciones eléctricas de alta tensión, etc.
- *Establecimientos Públicos Socio-Recreativos*: Bares, Restaurantes, Sala de Fiestas, Sociedades Gastronómicas, etc.
- *Vados, Garajes, Otras...*

2. Tendrán el carácter de O.C.T.U. las que, actualmente vigentes e incorporadas o no a las NNSS-85 que se revisan, regulan los siguientes actos y usos del suelo:

- Salas de Reunión y Esparcimiento (Bares, etc.), Cubiertas, Txabolas, Vados y similares.
Dichas Ordenanzas o Normas permanecen vigentes, con carácter autónomo, salvo en lo dispuesto por las presentes NNSS, que prevalecerán, en caso de contradicción.

Artículo 1.4.3. **Iniciativa de Planeamiento.**

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos 104 y siguientes de la vigente Ley del Suelo, sobre iniciativa y colaboración particular en la elaboración del planeamiento, el desarrollo normativo de las Normas Subsidiarias del Municipio de Aretxabaleta obedecerá a los siguientes criterios:

1.- La iniciativa de formación del Planeamiento para el desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponderá al Ayuntamiento o a los particulares de acuerdo con el sistema establecido por las Normas Particulares.

No obstante, en las actuaciones mediante el sistema de Compensación la iniciativa será particular, siendo pública en los casos de actuación por Cooperación y Expropiación, sin perjuicio de que la iniciativa sea particular en los supuestos que proceda.

2.- En el caso de Estudios de Detalle propuestos por los P.E.R.I. o P.P. previstos, serán estos documentos que definan a quien corresponde la iniciativa de formación, sin perjuicio de las competencias previstas por la legislación vigente.

3.- En el caso de las Ordenanzas y Normas Complementarias, la iniciativa será municipal, al igual que en el caso de los Planes Especiales que tengan por objeto el desarrollo de Sistemas Dotacionales o de Infraestructuras, con la excepción de la posible intervención en estos casos de la entidad y organismo público titular competente respecto del Sistema General o Local correspondiente.

En los Planes Especiales que desarrollen Núcleos Rurales, la iniciativa puede ser particular, excepto en el caso en que aquellos Núcleos estén considerados como *Conjuntos Monumentales de Interés Cultural*, según el Título Quinto de estas Normas o adquiriesen la misma consideración en el transcurso del tiempo de vigencia de las mismas.

4.- En aquellas Áreas y Sectores para las que se establece planeamiento subordinado de iniciativa particular, una vez superados los plazos para la presentación al Ayuntamiento sin que ésta haya tenido lugar, la Corporación Municipal, si lo considera oportuno, podrá tomar en cualquier momento la iniciativa de formación del proyecto correspondiente.

Por el contrario, en los casos en que la iniciativa es municipal, si se incumplen los plazos para su aprobación inicial, los particulares que reúnan al menos el 60% de la superficie de fincas privadas afectadas, podrán reclamar dicha iniciativa para sí mismos en la forma y plazos previstos por la legislación urbanística.

Artículo 1.4.4.

Iniciativa y colaboración particular.

1. De acuerdo con el T.R. de la Ley del Suelo y los artículos precedentes, las personas privadas podrán formular Planes que desarrollen las NNSS, Parciales, Especiales y Proyectos de Urbanización.

2. Si hubiera obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, le serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisen para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan con arreglo a la Ley de Expropiación forzosa.

3. Los planes de iniciativa privada, además de los documentos propios del tipo de Plan que se tramite, han de contener los documentos establecidos en la legislación urbanística y normativa que le afecte.

Los compromisos a que alude el Artículo 46.b. del Reglamento de Planeamiento, han de tener naturaleza normativa y, por tanto, insertarse en las normas urbanísticas del Plan que se trate, de tal forma que la Administración pueda exigir su cumplimiento directamente tanto al promotor como a los futuros adquirentes de parcelas.

Estos compromisos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 46.b. R.P., 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 en aparcamientos y zonas verdes, con determinación de las condiciones de su cesión al municipio.
- Obligación de financiación de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión, bien al Ayuntamiento, bien a la Asociación de Propietarios que a tal efecto se establezca.
- 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 clasificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas, retranqueos a linderos, y otros.
- La garantía mínima a exigir, consiste en el depósito o consignación de aval bancario que cubra cuando menos el 6% del importe total de las obras de urbanización.

Artículo 1.4.5.

Tipos de Planes y Proyectos.

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

a). *En SUELO URBANO.*

Los tipos de planeamiento posibles serán:

- *Planes Especiales (PE)*, en cualquiera de las modalidades previstas en la legislación urbanística, Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) y otros.
- *Estudios de Detalle (ED)*, en los términos de la legislación urbanística y las especificaciones de estas Normas.
- *Proyectos de Urbanización (PU)*, con la finalidad de llevar a la práctica el Planeamiento General y los Planes Especiales de reforma Interior.

Los Planes Especiales y Estudios de Detalle desarrollarán las determinaciones y contendrán los documentos prescritos para los mismos en la legislación urbanística, debiendo establecer los plazos para su ejecución, de la urbanización y la edificación.

b). *En SUELO APTO PARA URBANIZAR.*
Los tipos de planeamientos posibles serán:

- *Planes Parciales* de ordenación, conforme al Artículo 43.1.a. del Reglamento de Planeamiento R.P.).
- *Planes Especiales* para la ejecución directa de los Sistemas Generales, cuando no se incluya su ejecución en el marco de los planes parciales, de acuerdo con el Artículo 76.2.a del R.P.
- *Estudios de Detalle*, cuando sean precisos a fin de concretar las determinaciones de los Planes Parciales, de acuerdo con los Artículos 91 y 65 del R.P.

Los planes de desarrollo del suelo apto para urbanizar contendrán, en general, las determinaciones y los documentos prescritos en la legislación urbanística, especificando los plazos para su ejecución de las obras de urbanización y edificación, y en particular deberán cumplir las determinaciones relativas a espacios verdes, vialidad básica, determinadas por estas N.S. en cuanto a su ubicación y dimensión, sin perjuicio de lo establecido en el R.P.

c). *En SUELO NO URBANIZABLE.*

Con el fin de desarrollar los sistemas dotacionales o de infraestructuras y en el cumplimiento de la defensa y mejora de las áreas de protección del paisaje y el medio natural podrán redactarse y tramitarse Planes Especiales; estas figuras son obligatorias para regular los Núcleos Rurales, de acuerdo con lo establecido en el Título Cuarto de estas NNSS.

2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS.

a). Las obras de urbanización en suelo urbano se ejecutarán a través de *Proyectos de Urbanización* con tramitación urbanística (PU), o de *Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización* (POU), conforme al Artículo 67 del R.P.

Además de los PU y POU, podrán redactarse *Proyectos de Urbanización Complementarios* al de edificación (PUC), de acuerdo con lo establecido en las Normas Particulares o la licencia de edificación.

b). La iniciativa de redacción corresponderá, en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias -PU y POU- a los particulares o al Ayuntamiento, en función del sistema de actuación establecido, y al promotor de las obras de edificación en el caso de los Proyectos Complementarios al de edificación (PUC).

c). Los Planes Parciales y Especiales requerirán para el desarrollo de sus aprovechamientos y urbanización la redacción y aprobación previa a su ejecución de los pertinentes Proyectos de Urbanización (PU), los cuales pueden referirse a fases concretas previstas en los Planes Especiales o a las etapas en que se divida la ejecución de las obras en los Planes Parciales.

Artículo 1.4.6.

Contenido de los planes y proyectos.

1. Los planes y proyectos a que se refiere el Artículo 1.4.5. contendrán, como mínimo, los documentos y determinaciones exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

2. Sin perjuicio de lo contenido en el epígrafe anterior, el Ayuntamiento podrá exigir una documentación más precisa y detallada, en base a la norma o a la Ordenanza Complementaria correspondiente, de las contenidas en el Artículo 1.4.2., y a las necesidades de definición según la naturaleza y objetivos de dichos planes y proyectos.

SECCIÓN SEGUNDA

RÉGIMEN GENERAL DE ACTUACIÓN

Artículo 1.4.7.

Aplicación del régimen de gestión y ejecución.

1. La ejecución de estas Normas Subsidiarias corresponden al Ayuntamiento de Aretxabaeta, sin perjuicio de la participación de otras Entidades y de los particulares, de acuerdo con lo establecido en la L.S. y en las presentes N.N.S.S.
2. La gestión de estas Normas Subsidiarias se efectuará conforme a lo determinado en las mismas para cada una de las clases de suelo y Unidades de Ejecución o de Actuación que contiene.
- 3.- La ejecución de los Planes y Proyectos de Urbanización se realizará por Unidades de Ejecución o de Actuación (UE) completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los Sistemas Generales o algunos de sus elementos o de realizar actuaciones en suelo urbano conforme a la normativa específica establecida por el mismo.

**Artículo 1.4.8.
Delimitación de Unidades de Ejecución o de Actuación (UE).**

1. La delimitación de una Unidad de Ejecución o de Actuación deberá hacerse ateniéndose a los criterios establecidos en el Ordenamiento urbanístico.
2. La delimitación y gestión de una Unidad de Ejecución podrá ir acompañado de la elaboración del Plan Especial o del Estudio de Detalle, cuando así lo determinen las Normas o cuando el Ayuntamiento lo estime necesario de acuerdo con la específica finalidad de tales figuras de planeamiento.
3. Por iniciativa pública o privada - previo acuerdo del Ayuntamiento, en este último caso - podrán modificarse las delimitaciones de las Unidades de Ejecución, o subdividirse las mismas, siempre que se justifique la necesidad con objeto de hacer viable o mejorar la gestión de dichas unidades. En cualquier caso, el procedimiento se ajustará a lo previsto en el ordenamiento urbanístico a fin de efectuar la distribución equitativa de beneficios y cargas.

**Artículo 1.4.9.
Ejecución Directa de las Unidades de Ejecución.**

Serán ejecutables las Normas Subsidiarias mediante *concesión directa de licencia*, sin necesidad de desarrollar las Unidades de Ejecución - en el caso y del modo en que la Norma Particular lo autorice expresamente - en aquellas parcelas con posibilidad de ser edificadas porque reúnan la condición de solar y que - por no estar sujetas al deber de cesión de suelo o por no necesitar redistribución de su aprovechamiento tipo con otros suelos - no necesiten proceder a una redistribución de cargas y beneficios.

**Artículo 1.4.10.
Sistemas de Actuación.**

1. Las Unidades de Ejecución (UE) se desarrollarán por cualquiera de los siguientes sistemas:
Compensación, Cooperación, Expropiación, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, y previa la aprobación, en su caso, de los correspondientes Proyectos de *Compensación, Reparcelación o Expropiación*, respectivamente.
La Administración actuante elegirá el sistema de actuación aplicable, oídos a los afectados y según las necesidades, medios económico-financieros con que cuenta, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias, dando preferencia a los Sistemas de Compensación y Cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la Expropiación.
2. El coste de las expropiaciones que tengan por objeto el establecimiento o ampliación de servicios municipales, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten específicamente beneficiados por la actuación urbanística, mediante la imposición de *contribuciones especiales*. El pago del justiprecio en las expropiaciones podrá verificarse en efectivo o de acuerdo con lo expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.
3. En suelo urbano se actuará conforme al sistema especificado en las Normas Particulares para cada UE, teniendo en cuenta la posibilidad de establecer sistemas de gestión alternativos, de acuerdo con lo contenido en el artículo 1.1.1.-7 de estas N.N.S.S.

**Artículo 1.4.11.
Parcelaciones.**

- 1.- Toda división de un terreno en dos o más lotes, dentro del suelo urbano, se considerará parcelación urbanística y quedará sujeta a la obtención de licencia municipal.
- 2.- Serán indivisibles:

- a). Todas aquellas parcelas consideradas como mínimas en estas Normas Subsidiarias y el planeamiento de desarrollo, o de cuya división resultara inevitablemente una parcela de superficie o dimensiones inferiores a las mínimas.
- b). Aquellas parcelas en las que se hubiera desarrollado todo el aprovechamiento urbanístico asignado a la misma, o parte de él, si el resto no diera lugar a la parcela mínima por aplicación del índice de aprovechamiento.
- c). Las parcelas en las que no fuese posible aplicar las condiciones de separación a linderos, o desarrollar las Ordenanzas de edificación de modo mínimamente racional y/o las restantes determinaciones de la ordenación urbanística del planeamiento.
- d). Las que establece la legislación urbanística.

El otorgamiento de previa licencia municipal, para la parcelación de un terreno, será requisito indispensable para que el Notario pueda formalizar la escritura de división de terrenos o para que el Registrador de la Propiedad la inscriba en su Registro.

3. Los Planes Parciales y Especiales establecerán la superficie de *parcela mínima*.
4. La parcelación urbanística en suelo apto para urbanizar requerirá la previa existencia de un Plan Parcial de Ordenación Urbana definitivamente aprobado.
5. En Suelo No Urbanizable las modificaciones catastrales cumplirá lo dispuesto en los artículos 2.3.5, 4.1.16 y 4.4.5. de estas Normas, quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

SECCIÓN TERCERA ACTUACIÓN PRIVADA. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 1.4.12. **Derecho a urbanizar y edificar.**

1. La aprobación definitiva de estas Normas determina el derecho a completar la urbanización, si fuera preciso para que el suelo adquiriera la condición de solar, y a edificar los solares por parte de los propietarios de los terrenos clasificados como Suelo Urbano y que no estén incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), en los términos que establezca la licencia municipal referidos a la edificación y urbanización complementaria.
2. En los terrenos incluidos en P.E.R.I., el derecho a urbanizar y a edificar de los propietarios se adquirirá con su aprobación definitiva, y, en su caso, del Proyecto de Urbanización.

3. En los terrenos clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, el derecho a urbanizar y edificar de los propietarios se adquirirá con la aprobación definitiva de los correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de conexión de las infraestructuras a los sistemas exteriores y demás preceptos contemplados en la Ley 6/1998 Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

**Artículo 1.4.13.
Deberes de los propietarios.**

- 1.- En Suelo Urbano, los propietarios de terrenos deberán cumplir con las siguientes obligaciones:
 - a). En el caso de suelo consolidado por la edificación, deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que el mismo adquiera, si no la tuviera, la condición de solar y edificarlo en los plazos previstos por el planeamiento.
 - b). En el caso que los terrenos carezcan de urbanización consolidada asumirán los deberes de cesión gratuita de todo el suelo que el planeamiento destine a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, así como el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en su ámbito de gestión, conforme a lo previsto en el Artículo 14 de la Ley del Suelo.
 - c). Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo equivalente al 10% del aprovechamiento que les corresponda en su ámbito, así como proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y costear y ejecutar la urbanización, en su caso.
- 2.- En Suelo Urbanizable, los propietarios de terrenos deberán cumplir con las siguientes obligaciones:
 - a). Ceder gratuitamente todo el suelo que el planeamiento destine a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, así como el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos en su ámbito de gestión o adscritos al mismo.
 - b). Ejecutar la conexión de las infraestructuras a los sistemas exteriores y demás preceptos contemplados en el Artículo 18 de la Ley 6/1998 Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.
 - c). Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo equivalente al 10% del aprovechamiento que les corresponda en su ámbito, así como proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y costear y ejecutar la urbanización, en su caso.
- 3.- En Suelo No Urbanizable, los propietarios de terrenos tendrán los siguientes derechos y limitaciones:
 - a). Usar, disfrutar y disponer de su propiedad conforme con la naturaleza de los terrenos, destinando éstos a fines agrícolas, forestales, cinegéticos y demás usos conforme a lo dispuesto en estas NNSS, sin perjuicio de las actuaciones de utilidad pública e interés social.
 - b). Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin perjuicio de lo dispuesto para los Núcleos Rurales.

**Artículo 1.4.14.
Plazos para el desarrollo del planeamiento.**

- 1.- El planeamiento de desarrollo deberá formularse y tramitarse en los plazos previstos por estas NNSS.
- 2.- Los plazos para el ejercicio de los deberes de equidistribución de beneficios y cargas, cesión de terrenos y urbanización serán los siguientes:
 - a) Los establecidos en las Normas Particulares de Suelo Urbano para la presentación en el Ayuntamiento del instrumento más detallado del planeamiento, Estudio de Detalle o PERI. La presentación de los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación se efectuará dentro del plazo de **un año** desde la aprobación definitiva de dichas figuras de planeamiento.
Trascurrido dicho plazo sin que se haya presentado el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, el Ayuntamiento requerirá a todos los propietarios afectados para que los presente en el plazo de tres meses.
 - b). Los Proyectos de Urbanización se presentarán al Ayuntamiento dentro del plazo de **un año** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación. El plazo de ejecución y entrega de las obras de urbanización lo establecerá el Ayuntamiento en la correspondiente licencia de obras.

c) En Unidades de Ejecución, que se fijen a posteriori en suelo urbano, o las del planeamiento parcial en suelo apto para urbanizar, se fijarán también los plazos de acuerdo con criterios de racionalidad y teniendo en cuenta lo establecido en el Plan de Etapas, en su caso.

3. Cuando se conceda licencia para ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, se considera ampliado el plazo que corresponda hasta la fecha de caducidad de la licencia, siempre que ésta se solicite antes de concluir el plazo para el ejercicio del derecho a urbanizar.

4.- Cuando no se hayan fijado en el planeamiento los plazos para su desarrollo, el cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión de terrenos y urbanización habrá de realizarse en el plazo de **cuatro años** a partir de la fecha de aprobación de:

- las NNSS, en unidades que no precisan de PERI.
- el correspondiente PERI, en su caso.
- el Plan Parcial, en Suelo Urbanizable.

Artículo 1.4.15.

Plazos para la solicitud de la licencia y ejecución de la edificación.

1. El plazo máximo para la solicitud de la licencia de edificación a partir de que la parcela adquiera la condición de solar, salvo menor plazo contenido en las Normas Particulares, será de **dos años**.

2. El plazo máximo para la solicitud de la licencia de edificación a partir del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, salvo menor plazo contenido en las Normas Particulares, será de **dos años**.

3. Los plazos para iniciar la edificación serán los expresados en la licencia, con un plazo máximo de seis meses, y si aquélla no los estableciese el plazo máximo será, igualmente, de seis meses.

4. Los plazos de interrupción máxima y conclusión de la edificación serán los expresados en la licencia.

Artículo 1.4.16.

Incumplimiento de los Plazos.

El incumplimiento de los plazos establecidos para el desarrollo del planeamiento y/o la ejecución de las edificaciones dará derecho a la Administración a la expropiación, la venta forzosa o la modificación del planeamiento, sin derecho a indemnización, conforme al ordenamiento jurídico.