



## **TITULO SEGUNDO.**

## **RÉGIMEN URBANISTICO GENERAL**

---



---

## **CAPITULO 2.1. RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

---

Artículo 2.1.01. Clasificación del Suelo.....	11
Artículo 2.1.02. Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable.....	12

## **CAPITULO 2.2. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO**

---

Artículo 2.2.01. Clases de Instrumentos de Planeamiento.....	13
Artículo 2.2.02. Figuras de Planeamiento.....	13
Artículo 2.2.03. Figuras Complementarias.....	13
Artículo 2.2.04. Coordinación de los Planes Especiales de Reforma Interior y de los Planes Parciales.....	14

## **CAPITULO 2.3. RÉGIMEN DE INTERVENCION URBANISTICA**

---

Artículo 2.3.01. Definición.....	15
Artículo 2.3.02. Intervención Urbanística en Suelo Urbano.....	15
Artículo 2.3.03. Intervención Urbanística en Suelo Urbanizable.....	20

## **CAPITULO 2.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

---

Artículo 2.4.01. Categorías de Suelo No Urbanizable.....	22
Artículo 2.4.02. Caracterización del Suelo No Urbanizable Protegido.....	22
Artículo 2.4.03. Caracterización del Suelo No Urbanizable Común.....	24

## **CAPITULO 2.5. RÉGIMEN DE ACTUACION URBANISTICA**

---

Artículo 2.5.01. Actuación Urbanística.....	25
Artículo 2.5.02. Formulación del Régimen de Actuación Urbanística.....	25
Artículo 2.5.03. Parcelaciones en Suelo Urbano.....	26
Artículo 2.5.04. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.....	26

## **CAPITULO 2.6. RÉGIMEN DE LOS USOS URBANISTICOS Y DE LAS ACTIVIDADES**

---

Artículo 2.6.01. Sistematización General.....	28
Artículo 2.6.02. Contenido de los Usos Urbanísticos.....	28
Artículo 2.6.03. Clasificación de las Actividades.....	35

## **CAPITULO 2.7. CALIFICACION DEL SUELO**

---

Artículo 2.7.01. Calificación General.....	37
Artículo 2.7.02. Sistematización de la Calificación General.....	37
Artículo 2.7.03. Sistematización de la Ordenación Pormenorizada.....	39
Artículo 2.7.04. Régimen General de Edificación y de Uso para las Zonas y los Sistemas Generales.....	41



---

## **CAPITULO 2.8. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

---

<b>Artículo 2.8.01. Ejercicio de la Facultad de Edificar en Suelo Urbano.....</b>	<b>120</b>
<b>Artículo 2.8.02. Ejercicio de la Facultad de Edificar en Suelo Urbanizable.....</b>	<b>122</b>
<b>Artículo 2.8.03. Ejercicio de la Facultad de Edificar en Suelo No Urbanizable.....</b>	<b>122</b>
<b>Artículo 2.8.04. Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación.....</b>	<b>124</b>

## **CAPITULO 2.9. EJECUCION DE LA URBANIZACION**

---

<b>Artículo 2.9.01. Requisitos Documentales para la Ejecución de Obras de Urbanización.....</b>	<b>125</b>
<b>Artículo 2.9.02. Límites de Adaptación de la Ordenación, como consecuencia de Ejecución Material de los Proyectos de Urbanización.....</b>	<b>125</b>
<b>Artículo 2.9.03. Ejecución de Proyectos de Urbanización por los Particulares.....</b>	<b>125</b>

## **CAPÍTULO 2.10. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

---

<b>Artículo 2.10.01. Conceptos Generales.....</b>	<b>127</b>
<b>Artículo 2.10.02. Aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbano.....</b>	<b>131</b>
<b>Artículo 2.10.03. Aprovechamiento Urbanístico en Suelo Urbanizable.....</b>	<b>131</b>
<b>Artículo 2.10.04. Relación de Áreas de Reparto expresamente delimitadas en Suelo Urbano.....</b>	<b>131</b>
<b>Artículo 2.10.05. Relación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.....</b>	<b>132</b>



---

## CAPITULO 2.1. RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

---

### Artículo 2.1.01. Clasificación del Suelo

1. Para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente al Término Municipal, el mismo se divide, según su posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, en los tres tipos de suelo siguientes:
  - a. Suelo urbano
  - b. Suelo no urbanizable
  - c. Suelo urbanizable
2.
  - a. Tiene la condición de suelo urbano, el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica o por estar consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística; asimismo, se considerará suelo urbano aquel que, en ejecución de planeamiento, haya sido urbanizado de acuerdo con éste.
  - b. Tienen la condición de suelo no urbanizable, los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
    - Que deban incluirse en esta clase por 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.
    - Que este Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.
    - Asimismo, el suelo no urbanizable incluye determinados elementos de la estructura general y orgánica de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.2 del Reglamento de Planeamiento (RP).
  - c. El suelo que no tenga condición de urbano o de no urbanizable tendrá la consideración de suelo urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y planeamiento vigente.
3. La concreta delimitación de cada una de las clases de suelo se representa gráficamente en los planos "O.III.01.I, O.III.01.A, O.III.01.B y O.1.01.Y "Clasificación del Suelo" del documento "B.2. Planos de Ordenación".



### **Artículo 2.1.02. Régimen del suelo urbano y urbanizable.**

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en el TRLS-1976.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integrará mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por la actuación urbanística de los usos e intensidad susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico.
3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
4. A la edificación consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
5. El suelo urbanizable en ejecución es el constituido por aquellos Sectores cuya definición se encuentra en "fase avanzada de formulación", que sin reunir los requisitos de edificación y urbanización para su consideración como suelo urbano, disponen de planeamiento general aprobado provisionalmente con anterioridad a la elaboración del presente documento y cuyas determinaciones no se modifican en el presente Plan General.



---

## CAPITULO 2.2. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO

---

### Artículo 2.2.01. Clases de Instrumentos de Planeamiento.

Los instrumentos de desarrollo del Plan General, en función de su capacidad de calificar el suelo conforme a la legislación urbanística, se clasifican en las dos especies de figuras subordinadas siguientes:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

### Artículo 2.2.02. Figuras de Planeamiento.

El desarrollo del Plan General se instrumentará a través de los siguientes tipos de planes:

- a) Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada del suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo para los fines previstos en los artículos 17 del TRLS-1976 y 76 del RP.
- b) Planes Parciales para la ordenación detallada y completa en suelo urbanizable (artículos 13 del TRLS-1976 y 43 del RP).

### Artículo 2.2.03. Figuras Complementarias.

Para detallar la ordenación en ámbitos concretos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle como documentos que pueden formularse a efectos de completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en este Plan General manteniendo en cualquier caso las determinaciones fundamentales del mismo (artículos 14 del TRLS-1976 y 65 del RP).
- b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del RP.
- c) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, para su mejor desarrollo o aclaración.



#### **Artículo 2.2.04. Coordinación de los Planes Especiales de Reforma Interior y de los Planes Parciales.**

Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales de Ordenación que se formulen en desarrollo y de conformidad con las determinaciones establecidas en el presente Plan General deberán asegurar la correcta coordinación de la ordenación entre el objeto de planeamiento, ya sean Unidades de Intervención o Sectores, y la ordenación establecida en las Unidades de Intervención o Sectores colindantes.

De la misma forma se deberá asegurar la articulación de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y su integración con los distintos Sistemas Generales establecidos en el presente Plan General.



---

## CAPITULO 2.3. RÉGIMEN DE INTERVENCION URBANISTICA

---

### Artículo 2.3.01. Definición.

Se denomina Intervención Urbanística a la operación por la que se establecen los procedimientos jurídico - urbanísticos previstos en la legislación, a efectos de fijar la regulación del desarrollo de las determinaciones establecidas en el Plan General.

### Artículo 2.3.02. Intervención Urbanística en Suelo Urbano.

1. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el suelo urbano se denomina Unidad de Intervención (U.I.) a cada una de las divisiones establecidas en esa clase de suelo en función de las condiciones específicas de su delimitación territorial y de sus regímenes Urbanístico General, de Ordenación Pormenorizada y de Ejecución.
2. A efectos de asegurar la correcta coordinación y adoptando un criterio basado en el desarrollo normativo según razones de localización territorial y de planeamiento anterior, determinadas Unidades de Intervención (U.I.) se agrupan formando Areas de Intervención Urbanística.
3. Definición de Areas de Intervención Urbanística y Unidades de Intervención (U.I.).

El presente Plan General divide el suelo clasificado como urbano en las Areas de Intervención Urbanística y Unidades de Intervención (U.I.) siguientes:

ÁREA 01: PUERTO

ÁREA 02: ANTIGUA FABRICA DE HARINAS

ÁREA 03: DON BOSCO

ÁREA 04: CAPUCHINOS

U.I.04/03: Garaje C/Sorgintxulo, 31

ÁREA 05: BASANOAGA/SORGINTXULO

ÁREA 06: VERSALLES

ÁREA 07: ALABERGA

U.I.07/01: Peñas de Aia

U.I.07/02: Vaguada de Alaberga

U.I.07/03: Garaje Alaberga, 1-6



ÁREA 08: MORRONGUILLETA

- U.I.08/03: C/ Xenpelar, nº 4
- U.I.08/04: C/ Xenpelar, nº 3
- U.I.08/05: C/ Xenpelar, nº 2
- U.I.08/06: C/ Xenpelar, nº 1
- U.I.08/07: C/ Viteri, nº 17
- U.I.08/09: Kale Txiki
- U.I.08/10: C/ Viteri nº 31 al 37
- U.I.08/13.2 Bisseuil y Huet / Vinos Etxeberria
- U.I.08/16: C/ Martín Echeverría, nº 2

ÁREA 09: GALTZARABORDA ESTE

- U.I.09/02: Entorno Villa Cristal
- U.I.09/04: Insausti Enea
- U.I.09/07: Gure Kabiya (C/ Morronguilleta, nº 22)

ÁREA 10: GALTZARABORDA OESTE

- U.I.10/01: Frontón

ÁREA 11: BERAUN

- U.I.11/01: C/ Julián Lavilla

ÁREA 12: VAGUADA DE PONTIKA

- U.I.12/02: C/ M<sup>a</sup> de Lezo, nº 41
- U.I.12/03: Gecotor / Sabatenea
- U.I.12/04: C/ M<sup>a</sup> de Lezo – C/ Madalengoia
- U.I.12/05: Aitzondo Berri

ÁREA 13: GAZTAÑO

- U.I.13/01: Gaztaño Zaharra
- U.I.13/02: Gaztaño Berri
- U.I.13/03: Estación y Talleres ET/FV

ÁREA 14: CENTRO

- U.I.14/01: Casco Histórico
- U.I.14/02: C/ Santa Clara, nº 17, 19, 21
- U.I.14/03: C/ Santa Clara, nº 25, 27
- U.I.14/04: Plaza del Lehendakari Agirre
- U.I.14/05: C/ Santa Clara nº 20, 22



- U.I.14/06: C/ Santa Clara, nº 24
- U.I.14/07: C/ Santa Clara, nº 12, 14
- U.I.14/08: C/ Tomás López, nº 11 (trasera)
- U.I.14/09: Gaztelutxo
- U.I.14/10: C/ Miguel Alduncin nº 7 y garaje
- U.I.14/11: Aparcamiento C/ Tomás López
- U.I.14/12: C/ Miguel Alduncin nº 1, 2, 3, 4, 6
- U.I.14/13: Antiguo Mercado - Avda. de Pablo Iglesias, nº 11
- U.I.14/14: On Bide - C/R. M<sup>a</sup> de Azkue, nº 13, 15, 17.
- U.I.14/15: Avda. de Pablo Iglesias nº 13 - C/ R. M<sup>a</sup> de Azkue, nº 14
- U.I.14/16: Avda. de Pablo Iglesias nº 15 – C/ R. M<sup>a</sup> de Azkue, nº 16
- U.I.14/17: C/ Viferi nº 12, 14, 16
- U.I.14/18: Escuelas Viferi
- U.I.14/19: Avda. de Navarra nº 65
- U.I.14/21: Antigua Fábrica Niessen
- U.I.14/22: C/ Miguel Alduncin, nº 13
- U.I.14/23: C/ Tomas López - C/ R.M<sup>a</sup> de Azkue

ÁREA 15: IZTIETA

- U.I.15/01: Paseo Iztietta
- U.I.15/02: Ondartxo
- U.I.15/05: Nudo de Iztietta

ÁREA 16: ALTZATE

ÁREA 18: OLIBET/CASAS NUEVAS

- U.I.18/03: Lecuona

ÁREA 19: PAPRESA, S.A.

- U.I.19/01: Papresa, S.A.
- U.I.19/02: C/ Mártires de la Libertad

ÁREA 20: GABIERROTA

ÁREA 21: LARZABAL

ÁREA 22: LAS AGUSTINAS

- U.I.22/01: Antiguo Colegio Iztietta
- U.I.22/02: Las Agustinas
- U.I.22/03: Hombrados Oñativia, nº2
- U.I.22/04: Etxeberri
- U.I.22/05: Parcela de Equipamiento SEC 3/2



ÁREA 23: CASAS VIADUCTO

ÁREA 24: ARANGUREN

ÁREA 25: LANGAITZ

ÁREA 26: GERONTOLÓGICO

ÁREA 27: HIJAS DE LA CRUZ

ÁREA 28: EGIBURU

ÁREA 29: EGILUZE

U.I.29/01: Granja Egiluze

U.I.29/02: Orbegozo

ÁREA 30: ZAMALBIDE

ÁREA 34: VAGUADA DE GAZTAÑO

ÁREA 37: LA FANDERIA

U.I.37/01: Glorieta del Vial Sur

U.I.37/02: Glorieta de Gabierrota

U.I.37/03: Estación de La Fandería

ÁREA 41: MASTI/LOIDI

U.I.41/01: Salbatore

U.I.41/02: Caserío Arramendi

ÁREA 42: TXIRRITA/MALEO

U.I.42/01: Parcela 28.B.2

ÁREA 43: ZENTOLEN

ÁREA 45: AÑABITARTE

U.I.45/01: Añabitarte

U.I.45/02: Belabaratz

U.I.45/03: F.P. Zamalbide

ÁREA 55: VILLA MARÍA LUISA

ÁREA 62: POLÍGONO ERRENTERIA/OIARTZUN



#### 4. Sistematización de Areas de Intervención Urbanística.

Se establece la siguiente tipología de Areas de Intervención Urbanística:

a) Areas de Ordenación Consolidada (AOC).

Son aquellas que están constituidas por ámbitos provistos de condiciones de ordenación anterior que el presente Plan General mantiene.

b) Areas de Ejecución Directa (AED).

Son aquellas que están constituidas por ámbitos cuya ejecución puede efectuarse de manera directa sin necesidad de formular una figura de planeamiento.

En determinados casos, se deberá formular y aprobar, previamente a la ejecución de las determinaciones establecidas en el Plan General, una figura complementaria (un Estudio de Detalle, fundamentalmente).

c) Areas de Reforma Interior (ARI)

Son aquellas que están constituidas por ámbitos en los que, obligatoriamente, para su ejecución debe formularse y aprobarse un Plan Especial de Reforma Interior.

d) Areas de Sistemas Generales de Ordenación Consolidada (ASGOC)

Son aquellas que están constituidas por Areas ocupadas actualmente por usos adscritos a un determinado Sistema General y que el Plan General mantiene en su integridad.

e) Areas de Sistemas Generales de Ejecución Directa (ASGED)

Son aquellas que están constituidas por Areas que el presente Plan General destina a alguno de los usos adscritos a un determinado Sistema General y cuya ejecución puede efectuarse de manera directa sin necesidad de formular una figura de planeamiento.

f) Areas de Sistemas Generales de Ordenación Especial (ASGOE)

Son aquellas que están constituidas por Areas que el presente Plan General destina a alguno de los usos adscritos a un determinado Sistema General y en los que para su ejecución debe formularse y aprobarse un Plan Especial.



5. La concreta delimitación de cada Area de Intervención Urbanística y de cada Unidad de Intervención (U.I.), se representa gráficamente en los planos O.I.01.I, O.I.01.A, O.I.01.B y O.I.01.Y de "Régimen de Intervención Urbanística" del documento "B.2. Planos de Ordenación", y en los planos I, II, III y IV de las Normas Urbanísticas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística del presente documento "C. Normas Urbanísticas".

### **Artículo 2.3.03. Intervención Urbanística en Suelo Urbanizable.**

1. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el suelo urbanizable se denomina Sector a cada una de las divisiones establecidas en esa clase de suelo que se considera como una unidad a efectos del desarrollo de una figura de planeamiento, un Plan Parcial de Ordenación o, en su caso, un Plan Especial.
2. Definición de Sectores.

El presente Plan General divide el suelo clasificado como urbanizable en los Sectores siguientes:

SECTOR 32:	ESNABIDE
SECTOR 35:	DEPOSITO DE LAS AGUSTINAS
SECTOR 36:	ARRAMENDI
SECTOR 38:	MARKOLA
SECTOR 39:	LARZABAL/ARRAGUA
SECTOR 44:	ZAMALBIDE BERRI
SECTOR 48:	TOLARE BERRI
SECTOR 56:	GAMONGOA
SECTOR 57:	PERUTXENE/SAGASTI
SECTOR 58:	PALACIO ZARRA/LARRETXIPI
SECTOR 59:	URKIOLA
SECTOR 60:	EGUIBURUBERRI
SECTOR 61:	SAGARDIBURU
SECTOR 63:	AZAÑETA



Los Sectores 35, 36, 39, 60 y 61 se refieren a suelo urbanizable en ejecución por encontrarse en "fase avanzada de formulación" (artículo 2.1.02 apartado 5).

El Sector 59 constituye un ámbito no sectorizado. Para su inclusión dentro del suelo urbanizable sectorizado deberá formularse una Modificación Puntual del PGOU.

En los procesos de nueva planificación u ocupación urbanística que afecten a cabeceras de cuenca (cuencas afluentes inferiores a 5 km<sup>2</sup>) y que supongan la impermeabilización - urbanización de una superficie igual o superior al 25% de la superficie total de la cuenca, deberá realizarse un Estudio Hidráulico que garantice la cantidad de desagüe aguas abajo, una vez desarrollada la intervención urbanística.

En las actuaciones de gran superficie que puedan originar un aumento de los caudales de avenida, se estudiará el comportamiento hidráulico de los cursos afectados aguas abajo, adoptando las medidas correctoras necesarias, en el caso de que se detecten insuficiencias hidráulicas. En el caso de que fueran necesarias balsas de laminación de las avenidas, éstas se situarán fuera de los cauces, no afectando a las mismas.

3. La concreta delimitación de cada Sector se representa gráficamente en los planos O.I.01.I, O.I.01.A, O.I.01.B y O.I.01.Y de "Régimen de Intervención Urbanística" del documento "B.2. Planos de Ordenación" y en los planos I, II y III de las Normas Urbanísticas Particulares de cada Sector del presente documento "C. Normas Urbanísticas".



---

## CAPITULO 2.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

---

### Artículo 2.4.01. Categorías de Suelo No Urbanizable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1 de la Ley 5/1998, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Reforma del Suelo y Ordenación Urbana, se distinguen en el suelo no urbanizable las tres categorías siguientes:

- a) Suelo no urbanizable protegido: es el suelo al que el Plan General otorga esta calificación en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
- b) Suelo no urbanizable de núcleo rural: es el suelo al que el planeamiento otorga esta calificación por constituir agrupaciones de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.
- c) Suelo no urbanizable común: es el suelo no incluido en ninguna de las categorías anteriores, que se preserva del desarrollo urbano, y no susceptible de otros aprovechamientos que los agropecuarios o los relacionados con los mismos.

Si bien, por las características propias de este término municipal, en el presente Plan General, únicamente se prevén las categorías a) y c).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2 de artículo 1 de la Ley 5/1998, en las categorías de suelo no urbanizable protegido y no urbanizable común queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda no vinculada a explotación agropecuaria. No obstante, en estas categorías de suelo podrán autorizarse las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas, así como las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que requiera el suelo no urbanizable como requisito necesario para su desenvolvimiento.

### Artículo 2.4.02. Caracterización del Suelo No Urbanizable Protegido.

El suelo no urbanizable protegido establecido en este Plan General se caracteriza por contener elementos valiosos desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje y la geomorfología; por desempeñar un papel importante en la protección de los suelos y la recarga de acuíferos, y por poseer hábitats naturales que, dado su reconocido valor, requieren protección, yacimientos arqueológicos, paleontológicos o minerales y otros semejantes relacionados con el medio no urbano.

El suelo no urbanizable protegido se dispone en diferentes Areas de Especial Protección que se localizan en los tres ámbitos siguientes:



A: AREA DE ESPECIAL INTERÉS NATURALÍSTICO DE AIAKO HARRIA

B: AREA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO Y CULTURAL DE LAU HAIZETA

C: AREA DE INTERÉS RECREATIVO DE LISTORRETA

Area de Especial Interés Naturalístico de Aiako Harria

El Área de Especial Interés Naturalístico de Aiako Harria está regulada por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Área de Aiako Harria (Decreto 240/1995) y se subdivide en las zonas siguientes:

- A.1. de Reserva
- A.2. de Protección
- A.3. de Conservación Activa
- A.4. de Restauración
- A.5. de Potenciación Ganadero – Forestal
- A.6. de Protección de Cumbres
- A.7. de Zona de Campiña
- A.8. Zona periférica de protección
- A.9. Condicionantes superpuestos
  - A.9.1. Protección de aguas superficiales

Area de Interés Paisajístico y Cultural de Lau Haizeta

El Área está regulada por el Plan Especial del Parque Recreativo de Lau Haizeta (A.D. 11.05.99) y por el presente Plan General. En esta Área se disponen los módulos siguientes:

- B.1. Módulo de San Marcos
- B.2. Módulo de Txoritokieta
- B.3. Módulo de Zuñalorreta
- B.4. Módulo de Aitzondo

Area de Interés Recreativo de Listorreta

Para la regulación de este ámbito se deberá formular, en desarrollo de las previsiones del Plan General un Plan Especial de Protección. Este Área está compuesta por:

- C.1. Parque Rural de Listorreta
- C.2. Parque rural de Barrengoloia



### **Artículo 2.4.03. Caracterización del Suelo No Urbanizable Común.**

De conformidad con las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV, y teniendo en cuenta la problemática concreta que se presenta en este término municipal se establece la siguiente caracterización del suelo no urbanizable común:

D: ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA

E: ZONA PROTEGIDA SIN VOCACIÓN DE USO DEFINIDO

F: ZONA DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES

#### Zona Agroganadera y Campiña

El objetivo fundamental para este suelo no urbanizable es el de preservación del territorio para evitar su incorporación a áreas urbanas regulando, al efecto, la actividad agrícola y ganadera que se considera como prioritaria y predominante. Se distinguen, a su vez, las dos subcategorías siguientes:

- D.1. Agroganadera y campiña común
- D.2. Rural común de Lau Haizeta

#### Zona Protegida sin vocación de uso definido

El objetivo fundamental para este suelo es la preservación edificatoria de terrenos alrededor del área urbana y de ámbitos clasificados como urbanizables en los que son previsibles en el futuro actividades edificatorias. Con esta calificación se impide la ocupación de esta porción de territorio por nuevas edificaciones.

#### Zona de Protección de Aguas Superficiales

El objetivo fundamental para este suelo es el de preservar los terrenos colindantes con los ríos y arroyos. En las márgenes de las regatas que transcurren por suelo no urbanizable, se establece un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de diez (10) metros.

La concreta delimitación de cada Categoría de suelo no urbanizable se representa gráficamente en los planos O.I.01.I, O.I.01.A, O.I.01.B y O.I.01.Y de "Régimen de Intervención Urbanística" del documento "B.2. Planos de Ordenación".



---

## CAPITULO 2.5. RÉGIMEN DE ACTUACION URBANISTICA

---

### Artículo 2.5.01. Actuación Urbanística.

1. Toda Actuación Urbanística para ejecución del planeamiento exigirá, de conformidad con lo establecido por el TRLS-1976 y por el RP, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que correspondan a cada propietario de suelo.
2. En el instrumento de gestión por el que se proceda tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, a la cesión, equidistribución y urbanización de cualquiera de los ámbitos de actuación definidos en el Plan General y, en todo caso, con anterioridad a la concesión de las correspondientes licencias de edificación deberá procederse a la materialización de la cesión del diez por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico en favor del Ayuntamiento, libre de cargas de urbanización.
3. Se denomina Unidad de Actuación Aislada (UAA) en suelo urbano a los ámbitos en este tipo de suelo cuya ejecución debe efectuarse mediante expropiación forzosa. En el Plan General se establecen las UAA siguientes:

AREA 07: ALABERGA

U.I.07/01: Peñas de Aia

AREA 08: MORRONGUILLETA

U.I.08/09: Kale Txiki

AREA 12: VAGUADA DE PONTIKA

U.I.12/04: C/ M<sup>a</sup> de Lezo – C/ Madalengoa

AREA 13: GAZTAÑO

U.I.13/01: Gaztaño Zaharra

AREA 14: CENTRO

U.I.14/12: C/ Miguel Alduncin nº 1, 2, 3, 4, 6

AREA 22: LAS AGUSTINAS

U.I.22/01: Antiguo Colegio Iztietia

### Artículo 2.5.02. Formulación del Régimen de Actuación Urbanística.

El régimen de actuación urbanística en cada una de las Unidades de Intervención (U.I.), en suelo urbano, se define en las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística del presente Plan General.



El régimen de actuación urbanística en todo el suelo urbanizable y en el suelo no urbanizable que lo requiera, se fijará en las correspondientes figuras de planeamiento subordinado, en función de los concretos objetivos de ordenación urbanística y de conformidad con la legislación urbanística vigente.

#### **Artículo 2.5.03. Parcelaciones en Suelo Urbano.**

Se prohíbe la segregación de fincas en suelo urbano afectadas por Unidades de Intervención (U.I.) para las que se exige obligatoriamente la formulación de una figura de planeamiento subordinado. Sin embargo, en el supuesto de que una finca se sitúe toda ella en suelo urbano, pero en diferentes Unidades de Intervención, se podrá proceder a su parcelación de forma que su segregación se adecue a los límites de esas Unidades.

En el supuesto de que una finca se incluya parcialmente en suelo urbano y el resto en suelo urbanizable y/o en suelo no urbanizable, se podrá proceder a su parcelación de forma que su segregación se adecue a las distintas clases de suelo en las que se ubique.

#### **Artículo 2.5.04. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.**

1. Las segregaciones de fincas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obtención previa de licencia municipal y deberán ajustarse a las determinaciones en relación con el correspondiente régimen de edificación y de uso, así como al régimen de parcelación, contenidos en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General. Asimismo las segregaciones de fincas deberán respetar lo dispuesto por la legislación agraria vigente.
2. Entre otras, se prohíben las segregaciones de fincas en suelo no urbanizable que pretendan reducir la superficie de una finca, vinculada o no registralmente a una construcción determinada que se sitúa sobre ella, por debajo de los límites de superficie aportada exigidos por las presentes Normas Urbanísticas todo ello sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias.
3. Las parcelaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable deberán ajustarse a los criterios de división siguientes:
  - \* Las fincas matrices con superficie inferior a 20.000 m<sup>2</sup> no podrán ser objeto de segregación o división.
  - \* En las fincas matrices con superficie superior a 20.000 m<sup>2</sup> e inferior a 60.000 m<sup>2</sup>, el número máximo de parcelas resultantes será de dos (2).
  - \* En las fincas matrices con superficie superior a 60.000 m<sup>2</sup> e inferior a 100.000 m<sup>2</sup>, el número máximo de parcelas resultantes será de tres (3).



- \* En las fincas matrices con superficie superior a 100.000 m<sup>2</sup> e inferior a 200.000 m<sup>2</sup>, el número máximo de parcelas resultantes será de cuatro (4).
- \* En las fincas matrices con superficie superior a 200.000 m<sup>2</sup>, el número máximo de parcelas resultantes será cinco (5).

En ese sentido, se entenderá por superficie de una finca la resultante del levantamiento topográfico que se efectúe al efecto.

Las fincas segregadas de conformidad con las determinaciones anteriores, no podrán ser objeto de nueva parcelación.

4. Cualquiera que sea el fin de las mismas, las parcelaciones deberán cumplimentar los requisitos siguientes:

- \* Siempre que la finca esté vinculada a edificio aislado destinado a vivienda, las parcelas resultantes podrán estar integradas por terrenos espacialmente discontinuos. En cualquier caso, los terrenos deberán disponerse total o, al menos, parcialmente en este término municipal.
- \* Siempre que los terrenos afectados estén vinculados a otros usos, las parcelas resultantes deberán constituir un todo espacialmente continuo.

5. No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de "superficie de parcela aportada" exigidos en las presentes Normas Urbanísticas a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

6. Las parcelaciones o segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente Plan General en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el petionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.



---

## CAPÍTULO 2.6. RÉGIMEN DE LOS USOS URBANÍSTICOS Y DE LAS ACTIVIDADES

---

### Artículo 2.6.01. Sistematización General.

A efectos de regular los usos urbanísticos se ordenan y se sistematizan según tipologías, adscribiéndole a cada una un código, de la manera siguiente:

- UR. Uso Residencial
- UP. Uso Sector Primario
- US. Uso Sector Secundario
- UT. Uso Sector Terciario
- CS. Uso Sistema General de Comunicaciones
- EL. Uso Sistema General de Espacios Libres
- EC. Uso Sistema General de Equipamiento Comunitario
- II. Uso Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras
- CF. Uso Sistema General de Cauces Fluviales
- MT. Uso Sistema General de Dominio Público Marítimo Terrestre

### Artículo 2.6.02. Contenido de los Usos Urbanísticos.

El contenido de los usos urbanísticos correspondiente a cada tipología se efectúa recurriendo a los establecidos en el Decreto Foral Normativo 1/1993 de 20 de abril, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Actividades Económicas, Norma Foral 26/2001, de 26 de diciembre, Impuesto sobre Actividades Económicas que modifica el Decreto Foral Normativo 1/1993, de 20 de abril. La relación de actividades se estructura mediante las Agrupaciones y Grupos contenidos en el Anexo I del Plan General.

#### 1. UR. USO RESIDENCIAL

Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.  
Se establecen los usos residenciales siguientes:

- UR.1. Uso residencial de unidad familiar
- UR.2. Uso residencial comunitario

##### UR.1. Uso residencial de unidad familiar

Se caracteriza por referirse a la actividad de albergue para la unidad familiar. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

- \* Vivienda unifamiliar: cuando en la parcela se edifica una sola vivienda.
- \* Vivienda colectiva: cuando en la parcela se edifica más de una vivienda, de forma agrupada, con accesos o elementos comunes en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.



## **UR.2. Uso residencial comunitario**

Se caracteriza por referirse a la actividad no lucrativa de albergue de un colectivo. Esta actividad es:

- \* Residencia comunitaria

## **2. UP. USO SECTOR PRIMARIO**

Se caracteriza por referirse a un conjunto de actividades que están basadas en la producción agrícola y ganadera, en la caza y en la repoblación cinegética, la silvicultura y la pesca.

Se establecen los usos del Sector Primario siguientes:

- UP.1. Uso agrícola
- UP.2. Uso ganadero
- UP.3. Uso cinegético
- UP.4. Uso forestal
- UP.5. Uso piscícola

### **UP.1. Uso agrícola**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que están basadas en la producción agrícola (Cultivo de cereales y otros cultivos; de hortalizas, especialidades de horticultura y productos de vivero; de frutas, frutos secos, especias y cultivos para bebidas). Estas actividades se corresponden con la Agrupación y Grupo correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

### **UP.2. Uso ganadero**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que están basadas en la producción ganadera. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

### **UP.3. Uso cinegético**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que están basadas en la caza y en la repoblación cinegética. Estas actividades se corresponden con la caza, captura de animales y repoblación cinegética, incluidas las actividades de los servicios relacionados con las mismas.



#### **UP.4. Uso forestal**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que están basadas en la silvicultura. Estas actividades se corresponden con la Agrupación y Grupo correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

#### **UP.5. Uso piscícola**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que están relacionadas con la pesca. Estas actividades se corresponden con la Agrupación y Grupo correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

### **3. US. USO SECTOR SECUNDARIO**

Se caracteriza por referirse a un conjunto de actividades que están basadas en la extracción y transformación de minerales; en la transformación de los metales; en la mecánica de precisión y en la manufactura en general. Asimismo, comprende la actividad basada en la construcción de edificaciones y de obras públicas.

Se establecen los usos del Sector Secundario siguientes:

- US.1. Energía y agua
- US.2. Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados
- US.3. Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión
- US.4. Otras industrias manufactureras
- US.5. Construcción

#### **US.1. Energía y agua.**

Se caracteriza por referirse a actividades basadas en la extracción, preparación y aglomeración de combustibles. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

#### **US.2. Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química**

Se caracteriza por referirse a actividades basadas en la extracción, preparación y primera transformación de minerales metálicos y no metálicos, así como de la industria química. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.



### **US.3. Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión**

Se caracteriza por referirse a actividades basadas en la fabricación de productos metálicos, construcción de maquinaria, material electrónico e instrumentos de precisión. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

### **US.4. Industrias manufactureras**

Se caracteriza por referirse a actividades basadas en diversas industrias manufactureras. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

### **US.5. Construcción**

Se caracteriza por referirse a actividades basadas en la edificación y en las obras públicas. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

## **4. UT. USO SECTOR TERCIARIO**

Se caracteriza por referirse a un conjunto de actividades que están basadas en el comercio y las áreas financieras, de servicios y administrativas privadas.

Se establecen los usos del Sector Terciario siguientes:

UT.1. Uso comercial

UT.2. Uso financiero, de servicios y administrativo privado.

### **UT.1. Uso comercial**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que están basadas en el comercio y en el área de la restauración y de la hostelería. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

### **UT.2. Uso financiero, de servicios y administrativo privado**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades basadas en las áreas financieras, de servicios y administrativas privadas. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.



## 5. CS. USO DE COMUNICACIONES

Se establecen los usos de Comunicaciones siguientes:

- CS.1. Uso ferroviario
- CS.2. Uso viario
- CS.3. Uso portuario

### CS.1. Uso ferroviario

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades basadas en la comunicación ferroviaria. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

### CS.2. Uso viario

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades basadas en la comunicación rodada, de guarda de vehículos (aparcamientos y garajes) y actividades anexas a los transportes. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

### CS.3. Uso portuario

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades basadas en la comunicación marítima. Estas actividades se corresponden con las Agrupaciones y Grupos correspondientes incluidos en el Anexo I del Plan General.

## 6. EL. USO DE ESPACIOS LIBRES

Se establecen los usos de Espacios Libres siguientes:

- EL.1. Uso de espacio libre urbano
- EL.2. Uso de espacio libre rural

### EL.1. Uso de espacio libre urbano

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que se desarrollan en el ámbito urbano no edificado, destinado a la estancia y recreo ciudadano.

Estas actividades se desarrollan en:

- \* Parques y jardines
- \* Áreas peatonales



## **EL.2. Uso de espacio libre rural**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que se desarrollan en el ámbito rural destinado a la estancia y recreo ciudadano.

Estas actividades se desarrollan en:

- \* Parques rurales

## **7. EC. USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

Se establecen los usos de Equipamiento Comunitario siguientes:

- EC.1. Uso administrativo público
- EC.2. Uso mercado
- EC.3. Uso docente
- EC.4. Uso cultural
- EC.5. Uso sanitario
- EC.6. Uso asistencial y otros servicios
- EC.7. Uso cementerio

### **EC.1. Uso administrativo público**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que comprenden la administración pública y las comunicaciones.

### **EC.2. Uso mercado**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades de servicio público que están basadas en el comercio y en el área de la restauración y la hostelería.

### **EC.3. Uso docente**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que comprenden la educación y la investigación, incluidas en el Anexo I del Plan General.

### **EC.4. Uso cultural**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que comprenden los servicios recreativos y culturales, incluidas en el Anexo I del Plan General.

### **EC.5. Uso sanitario**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que comprenden la sanidad y los servicios veterinarios, incluidas en el Anexo I del Plan General.



#### **EC.6. Uso asistencial y otros servicios**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que comprenden la asistencia social y otros servicios prestados a la comunidad.

#### **EC.7. Uso cementerio**

Se caracteriza por referirse a la actividad de servicios funerarios incluyendo el enterramiento de cadáveres y el conjunto de instalaciones anexas.

### **8. II. USO DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS**

Se establecen los usos de Instalaciones e Infraestructuras siguientes:

- II.1. Uso de vertidos de residuos sólidos
- II.2. Uso de abastecimiento de agua
- II.3. Uso de saneamiento
- II.4. Uso de suministro de energía eléctrica
- II.5. Uso de telecomunicaciones
- II.6. Uso de abastecimiento de gas natural

#### **II.1. Uso de vertidos de residuos sólidos**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades basadas en el vertido de residuos sólidos.

#### **II.2. Uso de abastecimiento de agua**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que comprenden la captación, depuración y distribución de agua, incluidas en el Anexo I del Plan General.

#### **II.3. Uso de saneamiento**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que comprenden los servicios de saneamiento y limpieza de vías públicas, incluidas en el Anexo I del Plan General.

#### **II.4. Uso de suministro de energía eléctrica**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que comprenden los servicios de producción, transporte y distribución de energía eléctrica, incluidas en el Anexo I del Plan General.



## **II.5. Uso de telecomunicaciones**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que comprenden los servicios de telecomunicación, teléfono, radio y televisión.

## **II.6. Uso de abastecimiento de gas natural**

Se caracteriza por referirse a aquellas actividades que comprenden los servicios de producción, transporte y distribución de gas, incluidas en el Anexo I del Plan General.

## **9. CF. USO DE CAUCES FLUVIALES**

Se establece el uso de Cauces Fluviales siguiente:

CF.1. Uso de Cauces Fluviales

### **CF.1. Uso de Cauces Fluviales**

Se caracteriza por referirse al uso de las aguas superficiales así como las subterráneas renovables integradas todas ellas en el ciclo hidrológico.

## **10. MT. USO DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE**

Se establece el uso de Dominio Público Marítimo Terrestre siguiente:

MT.1. Uso de Dominio Público Marítimo Terrestre

### **MT.1. Uso de Dominio Público Marítimo Terrestre**

Se caracteriza por referirse al ámbito que, de conformidad con la Ley de Costas y los deslindes efectuados, constituye el Dominio Público Marítimo Terrestre.

### **Artículo 2.6.03. Clasificación de las Actividades.**

Se establecen dos categorías de actividades, clasificadas o exentas, de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y con el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la referida Ley.



### 1. Actividades Clasificadas:

Son aquellas que están relacionadas en el Anexo II de la Ley 3/1998 y no están consideradas como exentas.

### 2. Actividades Exentas:

Son aquellas que están relacionadas en los Anexos del Decreto 165/1999 siguientes:

- \* Anexo I Actividades a desarrollar en suelo urbano industrial
- \* Anexo II Actividades a desarrollar en suelo no urbanizable
- \* Anexo III Actividades a desarrollar en suelo urbano residencial

### 3. Garajes

La actividad de garaje se divide en cuatro grupos (0, I, II y III) en función de la superficie del local. Por su parte, el grupo 0 se divide, a su vez, en los subgrupos 0.1 y 0.2. En dicha superficie se incluye, además de la guarda de vehículos, la correspondiente a acceso y maniobra y usos anejos (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, etc.). Se consideran, sin embargo, excluidos de las superficies anteriormente citadas los usos de estación de servicios, de lavado de vehículos y de taller de reparación.

Grupo	Superficie m <sup>2</sup>		Superficie m <sup>2</sup>
0 - Subgrupo 0.1			≤100
0 - Subgrupo 0.2	>100	y	≤150
I	>150	y	≤1.000
II	>1.000	y	≤2.500
III	>2.500		



## CAPÍTULO 2.7. CALIFICACIÓN DEL SUELO

### Artículo 2.7.01. Calificación General.

Es la operación normativa por la que se atribuye a cada porción de suelo del territorio municipal un régimen específico de edificación y de uso. A efectos de regular el régimen de Calificación General el conjunto del suelo del territorio municipal se divide en Zonas y en Sistemas Generales.

Las Zonas son aquellas porciones de suelo del territorio que se caracterizan por destinarse al desarrollo, de manera predominante, del Uso Residencial (UR) o al de uno de los usos basados en la actividad económica, es decir, el Sector Primario (UP), el Sector Secundario (US), o el Sector Terciario (UT).

Los Sistemas Generales son aquellas porciones de suelo del territorio que conforman su Estructura General y Orgánica y que se caracterizan por destinarse a alguno de los Usos de Comunicaciones (CS), de Espacios Libres (EL), de Equipamiento Comunitario (EC), de Instalaciones e Infraestructuras (II), de Cauces Fluviales (CF) o de Dominio Público Marítimo Terrestre (MT).

### Artículo 2.7.02. Sistematización de la Calificación General.

#### 1. ZONAS

El conjunto de suelo que conforma las zonas, teniendo en cuenta la morfología urbana, la tipología edificatoria, el grado de intensidad y el régimen de actividades se sistematiza, con asignación de un código, de la manera siguiente:

<u>ZONA DE USO RESIDENCIAL</u>	<u>(ZUR)</u>
Casco Histórico.....	ZUR/1
Ensanche.....	ZUR/2
Edificación abierta.....	ZUR/3
Edificación Aislada.....	ZUR/4
<u>ZONA DE USO SECTOR PRIMARIO</u>	<u>(ZUP)</u>
<u>Suelo no urbanizable protegido</u>	
Área de Especial Interés naturalístico de Aiako Harria.....	ZUP/1
Área de Interés Paisajístico y Cultural de Lau Haizeta.....	ZUP/2
Área de Interés recreativo de Listorreta.....	ZUP/3
<u>Suelo no urbanizable común</u>	
Zona Agroganadera y de Campiña.....	ZUP/4
Zona Protegida, sin vocación de uso definido.....	ZUP/5
Zona de Protección de Aguas Superficiales.....	ZUP/6



---

Zona Rural Común de Lau Haizeta.....	ZUP/8
<u>ZONA DE USO SECTOR SECUNDARIO</u>	<u>(ZUS)</u>
Industrial.....	ZUS/1
<u>ZONA DE USO SECTOR TERCIARIO</u>	<u>(ZUT)</u>
Hostelera.....	ZUT/1
Comercial.....	ZUT/2

## 2. SISTEMAS GENERALES

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica de la ordenación del territorio que establece el presente Plan General se sistematizan, con asignación de un código, de la manera siguiente:

<u>SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES</u>	<u>(SGCS)</u>
Ferroviario.....	SGCS/1
Red Viaria	
- Carretera interurbana.....	SGCS/2.1
- Distribuidor urbano.....	SGCS/2.2
- Peatonal.....	SGCS/2.3
- Garaje bajo espacios libres.....	SGCS/2.4
- Red ciclista.....	SGCS/2.5
Portuario.....	SGCS/3
<u>SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....</u>	<u>(SGEL)</u>
Parques y jardines.....	SGEL/1
Áreas peatonales.....	SGEL/2
<u>SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....</u>	<u>(SGEC)</u>
Administrativo Público.....	SGEC/1
Mercado.....	SGEC/2
Docente.....	SGEC/3
Cultural.....	SGEC/4
Sanitario.....	SGEC/5
Asistencial y otros Servicios.....	SGEC/6
Cementerio.....	SGEC/7
<u>SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA.....</u>	<u>(SGII)</u>
Vertedero.....	SGII/1



Abastecimiento de agua.....	SGII/2
Saneamiento.....	SGII/3
Suministro de energía eléctrica.....	SGII/4
Telecomunicaciones.....	SGII/5
Abastecimiento de gas natural.....	SGII/6

SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES.....(SGCF)

Cauce Fluviales.....	SGCF/1
----------------------	--------

SISTEMA GENERAL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE .....(SGMT)

Dominio Público Marítimo Terrestre.....	SGMT/1
---	--------

3. La concreta delimitación de cada una de las Zonas se representa gráficamente en los planos O.II.01.I, O.II.01.A y O.II.01.B "Calificación General" del documento B.2. "Planos de Ordenación". La definición de los Sistemas Generales se representa gráficamente en los planos O.IV.01.I, O.IV.01.A y O.IV.01.B "Estructura general y orgánica" del documento B.2. "Planos de Ordenación", así como en los planos "II. Calificación General" de las Normas Urbanísticas Particulares del presente documento "C. Normas Urbanísticas".

En cualquier caso, la delimitación de la Calificación General, Zonas y Sistemas Generales, representada en la documentación gráfica (documentos B.2. y C) podrá modificarse, de manera justificada, en los correspondientes documentos de planeamiento de desarrollo.

**Artículo 2.7.03. Sistematización de la Ordenación Pormenorizada.**

1. A efectos de regular el régimen de Ordenación Pormenorizada que se establece para las parcelas incluidas en cada una de las Unidades de Intervención (U.I.), dicha Ordenación Pormenorizada se sistematiza, con asignación de un código, de la manera siguiente:

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL.....(PUR)

- Edificable sobre y bajo rasante.....PUR/1
- Edificable bajo rasante.....PUR/2

PARCELAS DE USO SECTOR SECUNDARIO.....(PUS)

- Edificable sobre y bajo rasante.....PUS/1
- Edificable bajo rasante.....PUS/2

PARCELA DE USO SECTOR TERCIARIO.....(PUT)

- Edificable sobre y bajo rasante.....PUT/1
- Edificable bajo rasante.....PUT/2



PARCELA DE USO FERROVIARIO (PUF)

- Servicios Ferroviarios.....PUF/1
- Vías férreas.....PUF/2

PARCELA DE USO PORTUARIO (PUP)

- Servicios portuarios.....PUP/1

VIARIO (V)

- Carretera Interurbana.....V/1
- Distribuidor urbano.....V/2
- Peatonal.....V/3
- Garaje bajo espacios libres.....V/4
- Red ciclista.....V/5

ESPACIOS LIBRES (EL)

- Parques y jardines.....EL/1
- Áreas peatonales.....EL/2

PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (PEC)

- Administrativo Público.....PEC/1
- Mercado.....PEC/2
- Docente.....PEC/3
- Cultural.....PEC/4
- Sanitario.....PEC/5
- Asistencial y otros Servicios.....PEC/6
- Cementerio.....PEC/7

PARCELA DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS (PII)

- Vertedero.....PII/1
- Abastecimiento de agua.....PII/2
- Saneamiento.....PII/3
- Suministro de energía eléctrica.....PII/4
- Telecomunicaciones.....PII/5
- Abastecimiento de gas natural.....PII/6

CAUCES FLUVIALES (CF)

- Cauces Fluviales.....CF/1



DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (MT)

- Dominio Público Marítimo Terrestre.....MT/1

**Artículo 2.7.04. Régimen General de Edificación y de Uso para las Zonas y los Sistemas Generales.**

1. A efectos de regular el régimen general de edificación y de uso para cada una de las Zonas y para cada uno de los Sistemas Generales se establecen las situaciones generales y las actividades siguientes:

**Situación General “A”. Predominante:**

Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que son predominantes en la zona correspondiente.

**Situación General “B”. Autorizada:**

Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que están autorizados en la zona correspondiente.

**Situación General “C”. Prohibida:**

Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que están prohibidos en la zona correspondiente.

2. A efectos de regular el régimen de calificación y uso para cada una de las parcelas se establecen las situaciones pormenorizadas siguientes:

**Situación pormenorizada “a”:**

Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos predominantes en la parcela correspondiente.

**Situación pormenorizada “b”:**

Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos autorizados en la parcela correspondiente.

3. A efectos de regular el régimen general de uso se define el concepto siguiente:

**Uso básico:**

Es el que siendo fundamental, se considera indispensable para el correcto desarrollo urbanístico del territorio.

4. A efectos de regular el régimen general de uso se establecen los criterios siguientes:

- a. En las zonas en las que se autoriza el desarrollo de una actividad en planta sótano (PS), o en planta semisótano (SS), la misma debe condicionarse a que exista una



vinculación con la planta baja (PB), con acceso independiente del general del edificio.

- b. Las actividades de Uso del Sector Secundario (US) en situación B, autorizadas en cada zona, se condicionan a que la densidad de potencia instalada, referida a la superficie útil del local, no supere  $0,05 \text{ Kw/m}^2$  ó  $0,06 \text{ CV/m}^2$  y a que la superficie máxima no supere los cien (100) metros cuadrados.

#### 5. Régimen General de Edificación y Régimen General de Uso

Para cada una de las Zonas y Sistemas Generales se regula el Régimen General de Edificación señalando los Objetivos, las Caracterizaciones morfotipológicas y el señalamiento de las respectivas Regulaciones de la edificación.

También para cada una de esas mismas Zonas y Sistemas Generales se regula el correspondiente Régimen General de Uso mediante cuadros sinópticos individualizados. En estos, la adscripción de cada uno de los Usos en la correspondiente "Situación General" se señala mediante la colocación del símbolo "X" en la columna "A.", en caso de que se trate de una Situación Predominante; en la columna "B.", en caso de que se trate de una Situación Autorizada; o en la columna "C.", en caso de que se refiera a una Situación Prohibida.

En cada uno de los cuadros sinópticos se regula, asimismo, la adscripción de los usos correspondientes - distinguiendo las actividades exentas de las clasificadas - en la "Situación Pormenorizada" disponiendo el símbolo "X" en las columnas del bloque "a.", en caso de que se trate de un uso predominante en la parcela; o disponiendo ese mismo símbolo "X" en las columnas del bloque "b." si se trata de un uso autorizado. Además, esta cuestión se completa distinguiendo el uso, ya sea predominante o ya sea autorizado en la parcela, según la concreta localización en relación con la distribución por plantas edificadas, o edificables, mediante las columnas siguientes: PS (sótano), SS (semisótano), PB (baja) y PA (alta).