

LIBRO 9
ORDENANZAS

INDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito de aplicación	7
Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia	7
Artículo 3.- Normativa de aplicación subsidiaria	7
Artículo 4.- Revisión del Plan General	8
Artículo 5.- Modificación de elementos del Plan General	8
Artículo 6.- Documentación del Plan General y alcance normativo	9

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO II.1.- DETERMINACIONES BASICAS DEL PLAN GENERAL

Artículo 7.- Estructura general y orgánica del territorio	12
Artículo 8.- Clasificación del suelo	12
Artículo 9.- Ambitos de ordenación urbanística.- Areas y Sectores	13
Artículo 10.- Estructura general y zonificación global del suelo	14

CAPITULO II.2.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 11.- Desarrollo del Plan General	15
Artículo 12.- Formulación del planeamiento de ordenación pormenorizado	15
Artículo 13.- Ambito y contenido de los planes de ordenación pormenorizada	16

CAPITULO II.3.- REGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO: CALIFICACION

Artículo 14.- Calificación del suelo	17
Artículo 15.- Régimen de usos del suelo	17
A.- Uso Sistema General de Comunicaciones	17
B.- Uso Sistema General de Cauces Públicos	19
C.- Uso Sistema de infraestructuras de servicios	19
D.- Uso Sistema General de Espacios Libres	21
E.- Uso sistema General de Zonas Verdes	21
F.- Uso Sistema General de Equipamientos Comunitarios	21
G.- Zonas de uso residencial	23
H.- Uso Sector Primario	24
J.- Uso de actividades económicas	25

CAPITULO II.4.- REGIMEN DE DOMINIOS DEL SUELO

Artículo 16.- Régimen básico	32
Artículo 17.- Cesiones de suelo a dominio público	32
Artículo 18.- Formalización de las servidumbres de uso público sobre parcelas privadas	32

TITULO III.- LICENCIAS.- SOLICITUD, TRAMITACION Y CONTROL

Artículo 19.- Actos sujetos a licencia	34
Artículo 20.- Clasificación de las licencias a efectos de su tramitación	35
Artículo 21.- Contenido general de las solicitudes de licencia	36

Artículo 22.- Documentación específica a incluir en cada clase de licencia	37
1.- Licencias de división, segregación, parcelación o agrupación terrenos	37
2.- Licencias de movimiento de tierras de todo tipo	38
3.- Licencias de obras de urbanización o de ejecución de instalaciones de infraestructuras	39
4.- Licencias de obras de demolición y derribo	40
5.- Licencias de obras de edificación, ampliación y reforma de las edificaciones e instalaciones de todas las clases	41
6.- Licencias de las denominadas obras menores	44
7.- Licencias de obras y usos de carácter provisional (Artículo 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo vigente)	45
8.- Licencias en el suelo no urbanizable	46
9.- Licencias de primera utilización de los edificios e instalaciones	47
10.- Licencias de apertura de actividades industriales, mercantiles y terciarias	48
11.- Licencias de puesta en funcionamiento de la actividad	49
12.- Licencias de instalación de sistemas de captación de energía solar	49
Artículo 23.- Competencia para el otorgamiento de licencias (Artículo 209 de la Ley de Suelo y Urbanismo	51
Artículo 24.- Procedimiento para la concesión de la licencia municipal	51
Artículo 25.- Titularidad y transmisión de las licencias	52
Artículo 26.- Condiciones y plazos de ejecución de las licencias. Prórrogas	53
Artículo 27.- Extinción de los derechos concedidos por las licencias	54
Artículo 28.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para que sean efectivas las distintas clases de licencias	54
Artículo 29.- Licencias de primera utilización	57
Artículo 30.- Licencias de puesta en funcionamiento de la actividad	59
Artículo 31.- Abono de tasas e impuestos	59
Artículo 32.- Prescripciones a observar en la ejecución de las obras	60
Artículo 33.- Renuncia y nueva designación de técnicos directores en el proceso de construcción de una obra de cualquier tipo o instalación	60
Artículo 34.- Modificaciones de los proyectos de obras e instalaciones	61
Artículo 35.- Inspección de las obras	61

TITULO IV.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

CAPITULO IV.1.- DEFINICION DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS

Artículo 36.- Aplicación	63
Artículo 37.- Referencias a la parcela	63
Artículo 38.- Referencias al asentamiento de la edificación en la parcela	64
Artículo 39.- Referencias de ocupación de la parcela por la edificación	64
Artículo 40.- Referencias a las superficies útil y construida. Techo edificable	65
Artículo 41.- Referencias de edificabilidad de los suelos	66
Artículo 42.- Referencias al volumen y forma de los edificios.....	66

CAPITULO IV.2.- ORDENANZAS PARA LA APLICACION DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCION IV.2.1.- ORDENANZAS ESPECIFICAS EN EL SUELO RESIDENCIAL

CONDICIONES DE USO

Artículo 43.- Uso predominante	71
Artículo 44.- Edificios destinados a usos residenciales.....	71
Artículo 45.- Edificios destinados a usos no residenciales	73

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION

Artículo 46.- Alineaciones	74
Artículo 47.- Retranqueos.....	74
Artículo 48.- Fondo de la edificación	74
Artículo 49.- Cota rasante de los nuevos edificios	74
Artículo 50.- Parcelación	75
Artículo 51.- Altura de la edificación	75

Artículo 52.- Alturas de piso y alturas libres	75
Artículo 53.- Cuerpos salientes	77
Artículo 54.- Elementos salientes.....	78
Artículo 55.- Cubiertas	80
Artículo 56.- Patios	81

CONDICIONES DE HABITABILIDAD:

Artículo 57.- Condiciones de aplicación	84
Artículo 58.- Superficie útil y programa de vivienda mínima	84
Artículo 59.- Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen la vivienda	85
Artículo 60.- Altura libre mínima de las piezas.....	86
Artículo 61.- Condiciones de distribución de las piezas en la vivienda	87
Artículo 62.- Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas... 87	
Artículo 63.- Condiciones de iluminación y ventilación en los locales destinados a otros usos.....	88

CONDICIONES DE SEGURIDAD:

Artículo 64.- Condiciones de aplicación	89
Artículo 65.- Acceso a las edificaciones.....	89
Artículo 66.- Elementos comunes de circulación interior.....	89
Artículo 67.- Acceso a cubierta	91
Artículo 68.- Defensas y barandillas en los edificios.....	92

CONDICIONES DE LAS ACOMETIDAS DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS:

Artículo 69.- Condiciones de aplicación	93
Artículo 70.- Acometida de agua potable.....	93
Artículo 71.- Dotación de agua caliente.....	93
Artículo 72.- Dotación de energía eléctrica	94
Artículo 73.- Dotación de gas energético	94
Artículo 74.- Combustibles sólidos y líquidos.....	95
Artículo 75.- Acometidas de telecomunicaciones	95
Artículo 76.- Dotación de servicios postales	95
Artículo 77.- Evacuación de aguas.....	96
Artículo 78.- Evacuación de humos y gases	96

CONDICIONES ESTETICAS GENERALES:

Artículo 79.- Condiciones de aplicación	97
Artículo 80.- Salvaguarda de la estética urbana	97
Artículo 81.- Tratamiento exterior de las plantas bajas	97
Artículo 82.- Medianerías.....	98
Artículo 83.- Tendederos de ropa	98
Artículo 84.- Modificaciones en las fachadas.....	99
Artículo 85.- Cerramiento de fincas	99
Artículo 86.- Ornato en los espacios libres privados.....	100

CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES EN EL CASCO HISTORICO:

Artículo 87.- Condiciones de aplicación	101
---	-----

SECCION IV.2.2.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LOS LOCALES DESTINADOS AL USO DE GARAJE

Artículo 88.- Condiciones de aplicación	102
Artículo 89.- Definiciones.....	102
Artículo 90.- Condiciones generales.....	103
Artículo 91.- Condiciones particulares para las distintas categorías.....	104

SECCION IV.2.3.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LAS ACTUACIONES EN EL SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONOMICAS

Artículo 92.- Condiciones generales de aplicación	107
---	-----

Artículo 93.- Condiciones de uso.....	107
Artículo 94.- Dotaciones de aparcamiento y garaje	108
Artículo 95.- Ordenación de la carga y descarga	108
Artículo 96.- Cierre de las parcelas	108
Artículo 97.- Condiciones de volumen	109
Artículo 98.- Condiciones higiénicas.....	110

SECCION IV.2.4.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LAS ACTUACIONES EN EL SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 99.- Régimen de aplicación.....	111
Artículo 100.- Condiciones generales de actuación.....	111

TITULO V.- ORDENANZAS ESPECIFICAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO V.1.- CATEGORIAS DE ORDENACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 101.- Régimen de aplicación	112
Artículo 102.- Categorías de ordenación en el suelo no urbanizable y condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística	112

CAPITULO V.2.- NORMAS DE APLICACIÓN EN LAS CATEGORIAS DE ORDENACION

SECCION V.2.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 103.- Relación de las Areas de Interés Naturalístico	114
Artículo 104.- Regimen de aplicación en el suelo no urbanizable de Especial Protección.....	115

SECCION V.2.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE MEJORA AMBIENTAL

Artículo 105.- Relación de las Areas con necesidad de Mejora Ambiental	115
Artículo 106.- Regimen de aplicación en el suelo no urbanizable de Mejora Ambiental	116

SECCION V.2.3.- SUELO NO URBANIZABLE FORESTAL

Artículo 107.- Categoría de suelo no urbanizable Forestal	116
Artículo 108.- Regimen de aplicación en el suelo no urbanizable Forestal	117

SECCION V.2.4.- SUELO NO URBANIZABLE CATEGORIA AGROGANADERA Y CAMPIÑA

Artículo 109.- Suelo no urbanizable destinado a actividades Agroganaderas y Campiña	117
Artículo 110.- Regimen de aplicación en el suelo no urbanizable destinado a actividades Agroganaderas y Campiña en sus dos subcategorías.....	118

SECCION V.2.5.- SUELO NO URBANIZABLE CATEGORIA PASTOS MONTANOS

Artículo 111.- Suelo no urbanizable destinado a Pastos Montanos	119
---	-----

SECCION V.2.6.- SUELO NO URBANIZABLE SIN VOCACION DE USO DEFINIDO

Artículo 112.- Suelo no urbanizable sin vocación de Uso Definido	120
--	-----

SECCION V.2.7.- PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES

Artículo 113.- Suelo no urbanizable de Protección de Aguas Superficiales	120
Artículo 114.- Matriz de regulación de usos en las Categorías de Ordenación	123

SECCION V.2.8.- SUELO NO URBANIZABLE ADSCRITO A LOS SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

Artículo 115.- Zonas ocupadas o a ocupar por los Sistemas Generales de la Carreteras, Caminos y Carriles de Bicicletas	124
Artículo 116.- Zonas ocupadas o a ocupar por los Sistemas Generales de la Red Ferroviaria	129

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Artículo 117.- Sistema General de la Red de Abastecimiento de Agua	130
Artículo 118.- Sistema General de la Red de Saneamiento de las Aguas Residuales ...	130
Artículo 119.- Sistema de la Red de Energía Eléctrica	131
Artículo 120.- Sistema General de la Red de Gas Natural	131
Artículo 121.- Sistema General de las Redes de Telecomunicaciones	132
Artículo 122.- Zonas ocupadas o a ocupar por otros Sistemas Generales	132

CAPITULO V.3.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA

Artículo 123.- Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística. Criterios generales y sistematización	134
Artículo 124.- Régimen de aplicación en las Areas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos	134
Artículo 125.- Régimen de aplicación en las Areas Erosionables o con Riesgos de Erosión	135
Artículo 126.- Régimen de aplicación en las Areas de Interés Naturalístico Corredor Ecológico	135
Artículo 127.- Régimen de aplicación en las Areas Inundables	135
Artículo 128.- Régimen de aplicación en las Zonas con suelos potencialmente contaminados.....	137
Artículo 129.- Régimen de aplicación en las Areas delimitadas como "Areas Acústicas"	137

CAPITULO V.4.- NORMATIVA A APLICAR EN LAS CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 130.- Construcciones admisibles en el suelo no urbanizable	140
Artículo 131.- Construcción de edificios de Utilidad Pública e Interés Social	141
Artículo 132.- Construcción de nuevas Bordas e Instalaciones complementarias a las mismas	141
Artículo 133.- Invernaderos	142
Artículo 134.- Industrias Agroganaderas	142
Artículo 135.- Explotaciones Agrarias con uso de vivienda vinculado a la actividad (los Caseríos)	144
Artículo 136.- Construcción de nuevas Explotaciones Agrarias	145
Artículo 137.- Reforma, rehabilitación o ampliación de las Explotaciones Agrarias (Caseríos) existentes	149
Artículo 138.- Actividad de Agroturismo en las Explotaciones Agrarias y Caseríos Restaurantes en el suelo no urbanizable	153
Artículo 139.- Edificios destinados a vivienda familiar	154
Artículo 140.- Edificios e Instalaciones destinados a usos extractivos	154
Artículo 141.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas	154
Artículo 142.- Otras edificaciones en el suelo no urbanizable	154
Artículo 143.- Construcciones existentes en el suelo no urbanizable	155

CAPITULO V.5.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 144.- Criterios de sostenibilidad ambiental en el planeamiento de desarrollo del Plan General	157
Artículo 145.- Criterios de sostenibilidad ambiental en la ejecución de las obras	158

CAPITULO V.6.- NORMATIVA A APLICAR EN LAS INSTALACION DE SISTEMAS DE CAPTACION DE ENERGIA SOLAR

Artículo 146.- Objeto y definiciones	161
Artículo 147.- Clasificación de la actividad en función de la potencia instalada	161
Artículo 148.- Condiciones generales de la implantación	161
Artículo 149.- Condiciones de diseño para la implantación de los sistemas de captación solar en los edificios	163

TITULO VI.- ORDENANZAS DE APLICACION EN LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS SOBRE LOS BIENES ARQUITECTONICOS Y VALORES ARQUEOLOGICOS RECOGIDOS EN EL CATALOGO DEL PLAN GENERAL

Artículo 150.- Categorías que se distinguen en los Bienes Arquitectónicos	165
Artículo 151.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del Nivel BA-1, declarados Bienes Culturales Calificados como Conjuntos Monumentales o Monumentos	165
Artículo 152.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del Nivel BA-2, declarados Monumentos tras haber sido inscritos o incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco	166
Artículo 153.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del Nivel BA-3, que poseen expediente incoado para su declaración Monumento mediante su inscripción o inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco	166
Artículo 154.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del Nivel BA-4, propuestos para ser declarados Monumento o Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco	166
Artículo 155.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del Nivel BA-5, de protección a nivel municipal	166
Artículo 156.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del Nivel BA-6, con elementos singulares de protección a nivel municipal	167
Artículo 157.- Zonas Arqueológicas Calificadas VARQ-1	167
Artículo 158.- Zonas Arqueológicas Inventariadas VARQ-2	167
Artículo 159.- Zonas de Presunción Arqueológica VARQ-3	167
Artículo 160.- Zonas Arqueológicas propuestas para ser declaradas Monumento VARQ-4	168

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito de aplicación:

El Plan General de Ordenación de Bergara se redacta para revisar y acomodar a la legislación vigente, Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, publicada en el Boletín Oficial del País Vasco el 20 de julio de 2006, las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio, aprobadas definitivamente el 16 de abril de 1996 y publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 13 de marzo de 2002.

Será de aplicación en la totalidad del término municipal de Bergara desde su entrada en vigor.

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia:

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y serán de aplicación hasta que sea sustituido o derogado.

Sustituye y por tanto deroga las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes y las Modificaciones posteriores realizadas desde su aprobación. Quedan también derogadas las disposiciones de las Ordenanzas Municipales que entren en contradicción con lo que determina el presente Plan General.

Artículo 3.- Normativa de aplicación subsidiaria:

En aquellos extremos no especificados en el presente Plan General serán de aplicación subsidiaria, la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, El Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley anterior, la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística en los artículos que continúan vigentes, o los nuevos que se aprueben para el desarrollo de la Ley, la Ley de Carreteras y su Reglamento, la Norma Foral 17/1994 de 25 de noviembre de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, la Ley de Aguas, Ley del Patrimonio Cultural Vasco, Ley del Régimen Local, así como el resto de la legislación urbanística vigente.

Artículo 4.- Revisión del Plan General:

El Artículo 102 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, dispone el concepto y procedencia para la revisión de los planes de ordenación. La revisión general se realizará cuando se plantee la reconsideración total de la ordenación estructural establecida por el planeamiento anterior. También cuando lo requiera el planeamiento territorial por afectar a la ordenación estructural de la planificación vigente.

El mismo artículo establece que se revisarán en los plazos y cuando se produzcan los supuestos previstos en el planeamiento vigente.

El presente Plan General concreta los siguientes supuestos y circunstancias que obligarán a su revisión:

- a) La entrada en vigor de alguna Ley Urbanística que modifique la legislación vigente.
- b) La aprobación de un Plan Director Territorial que modifique las previsiones contenidas en el presente Plan General.
- c) La aprobación de un Plan Director Parcial para la comarca del Alto Deba que obligue al ajuste del contenido del Plan General a las determinaciones del Plan Director.
- d) Que se agote la capacidad del desarrollo urbanístico recogido en el Plan General. Se interpreta que dicho agotamiento se produce cuando se haya edificado o se encuentra en fase de edificación el 70% de la capacidad de nueva edificación contenida en el Plan, tanto en el suelo residencial como en el industrial.

En cualquier caso, antes de que transcurra un periodo de ocho años desde la aprobación definitiva, el Ayuntamiento de Bergara solicitará un informe sobre la situación urbanística del municipio en ese momento, en el que se recoja el grado de desarrollo del Plan General vigente y las nuevas situaciones y necesidades creadas en esos años, y como consecuencia de ello, la conveniencia o no de la revisión del documento. En base a los informes emitidos, se acordará por parte del Ayuntamiento, la prolongación del periodo de vigencia o la revisión del Plan General.

Artículo 5.- Modificación de elementos del Plan General:

La alteración de las determinaciones vinculantes contenidas en el presente Plan General, tendrá la consideración de modificación o reforma del mismo.

Siempre que se plantee una modificación del Plan General, se justificarán las razones de toda índole que motivan la alteración, y si la misma es puntual por afectar a una zona o parte del territorio se analizará la incidencia que dicha modificación pueda tener en el resto.

El Artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo, fija los límites de las modificaciones de la ordenación que establece el Plan General. Toda modificación que aumente la edificabilidad urbanística o incremente la intensidad de los usos, desafecte suelo con destino público, o descalifique terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a actividades económicas de fomento o interés público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas.

Toda modificación del Plan General que incremente la edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, requerirá la previsión de mayor superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas de zonas verdes y espacios libres en la proporción mínima que establece el Artículo 78 de la Ley.

El planeamiento general que se modifica, deberá disponer en el propio ámbito de la modificación con las ampliaciones que precise, de una dotación suficiente de Sistema General de zonas verdes y espacios libres para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística que proponga, el estándar dotacional previsto en el referido Artículo.

En el suelo urbano, cuando el cumplimiento de la condición establecida en el párrafo anterior no fuese posible o no resultase adecuado a la ordenación prevista, podrá ser admitido el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta si la modificación se sitúa en un área con una dotación local de espacios libres excedentaria de modo que pueda compensar íntegramente el déficit dotacional que genera el nuevo desarrollo.

Artículo 6.- Documentación del Plan General y alcance normativo:

El Plan General lo integran los siguientes documentos:

LIBRO 1: 1.- MEMORIA.

2.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.

PLANOS INFORMACION:

1	Delimitación del término municipal	E: 1/15.000
---	--	-------------

PLANOS DE ORDENACION:

2.0	Clasificación del suelo	E: 1/15.000
2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9	Clasificación del suelo	E: 1/2.000
3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5	Calificación del suelo	E: 1/5.000
4.1, 4.2, 4.3.1, 4.3.2, 4.4	Condicionantes Superpuestos ...	E: 1/15.000 y 1/5.000
5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5	Estructura Orgánica del territorio	E: 1/5.000
6.1	Ordenación general núcleo urbano	E: 1/2.000
7.1	Sistema General abastecimiento de aguas	E: 1/5.000
7.2	Sistema General saneamiento	E: 1/5.000
7.3	Sistema General red de gas	E: 1/5.000
7.4	Sistema General red de telecomunicaciones	E: 1/5.000
7.5	Sistema General red distribución energía eléctrica	E: 1/5.000

LIBRO 2: FICHAS URBANISTICAS: Areas A1 – A15

LIBRO 3: FICHAS URBANISTICAS: Areas A16a – A23

LIBRO 4: FICHAS URBANISTICAS: Areas A24a – A39

LIBRO 5: FICHAS URBANISTICAS: Areas A40a – A44

LIBRO 6: FICHAS URBANISTICAS: Areas A45 – A58

LIBRO 7: FICHAS URBANISTICAS: Sectores

LIBRO 8: CATALOGO

LIBRO 9: ORDENANZAS

Para la interpretación correcta del contenido del presente Plan General se atenderá a lo siguiente:

- Tienen carácter normativo y vinculante los Planos del presente documento de las series 2, 3, 4 y 5. Los Planos donde se grafian las Areas Inundables con las salvedades recogidas en las Fichas Urbanísticas y en las Ordenanzas. En la delimitación de las distintas Areas y Sectores podrán introducirse pequeños ajustes en los límites en el planeamiento pormenorizado en base a una definición topográfica o parcelaria más precisa.

Si se advierte discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de diferentes escalas, prevalecerá la determinación establecida en el plano redactado a una escala más precisa, en el que el nivel de detalle es mayor, a no ser que la discrepancia responda a un error manifiesto.

- Las Fichas Urbanísticas de las Areas y Sectores detallan el conjunto de las determinaciones que se establecen para el desarrollo de los distintos ámbitos que se delimitan en el suelo urbano y urbanizable. Tendrán carácter normativo excepto para aquellos extremos para los que expresamente establezca su carácter indicativo. En cualquier caso, la alteración de las determinaciones indicativas deberá basarse en motivos de interés general y deberá justificarse el motivo de la alteración.

Las mediciones de las superficies de los ámbitos recogidas en las Fichas Urbanísticas tendrán carácter indicativo. Los aprovechamientos asignados tendrán la consideración de máximos, y no podrán ser superados a no ser que se tramite un expediente de modificación del Plan General.

- El documento de las Ordenanzas y el del Catálogo tendrán carácter normativo vinculante, excepto cuando se indique expresamente el carácter no vinculante de algún contenido en concreto.
- El documento de la Memoria tiene un carácter explicativo y justificativo del contenido de los documentos vinculantes.
- El contenido del resto de los planos será orientativo y referencial, no vinculante.

En cualquier caso de duda, prevalecerá la solución más favorable a las menores intensidades de aprovechamientos privados lucrativos y a las mayores dotaciones de equipamientos comunitarios.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO II.1.- DETERMINACIONES BASICAS DEL PLAN GENERAL:

Artículo 7.- Estructura general y orgánica del territorio:

La estructura general y orgánica está constituida por los elementos que determinan el desarrollo urbano, que básicamente son los Sistemas Generales. También la zonificación o distribución de los distintos usos globales condiciona la futura ordenación.

Los Sistemas Generales son los ámbitos territoriales localizados en el suelo urbano, suelo urbanizable y no urbanizable adscritos al servicio del interés público. Pueden ser, de comunicaciones, cauces públicos, de espacios libres, de equipamientos comunitarios y de infraestructuras y servicios.

Los usos globales son los usos exclusivos o predominantes diferenciados a los que se destinan diversas partes o zonas del territorio. Dentro de la calificación de los usos, se incluyen los que se destinan de igual forma a los Sistemas Generales.

Artículo 8.- Clasificación del suelo:

El presente Plan General clasifica el territorio de Bergara atendiendo a lo que dispone el Artículo 10 de la Ley de Suelo y Urbanismo en las siguientes clases de suelo: Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Dentro del suelo urbano distingue las superficies adscritas a las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Dentro del suelo urbanizable distingue las superficies adscritas a las categorías de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales tienen, en algunos casos, una clasificación específica como tales Sistemas, y en otros se encuentran integrados dentro de las partes del territorio ya clasificadas como suelo urbano o como suelo urbanizable, tal y como se detalla en la Memoria y en las Fichas Urbanísticas del docu-

mento, en los que se establecen las condiciones que deben cumplir los Sistemas integrados en las distintas Areas y Sectores.

Los Artículos 11, 13 y 14 de la Ley de Suelo y Urbanismo definen las condiciones que deben cumplir los terrenos para su clasificación en las distintas clases y categorías de suelo.

La clasificación global del territorio se recoge en los planos de la serie 2, en el número 2.0 de la documentación gráfica del presente documento a escala gráfica 1/15.000, abarcando todo el territorio municipal, y en los números, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 y 2.9 con un mayor detalle a escala gráfica 1/2.000.

Artículo 9.- Ambitos de ordenación urbanística.- Areas y Sectores.

La Ley de Suelo y Urbanismo regula, en el Artículo 51, los distintos ámbitos de ordenación urbanística.

- 1.- Se entiende por Area el ámbito de ordenación pormenorizada en suelo urbano, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el propio Plan General, o remitirse su ordenación a un Plan Especial.
- 2.- Se entiende por Sector el ámbito de ordenación pormenorizada en suelo urbanizable, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el propio Plan General o por el Plan de Sectorización, o remitirse su ordenación a un Plan Parcial.

El suelo clasificado como urbano se divide en 58 Areas. El clasificado como urbanizable en 7 Sectores. La delimitación de los distintos ámbitos se recoge en la documentación gráfica. Tanto en la documentación gráfica como en las Fichas Urbanísticas, se distinguen, dentro del suelo clasificado como urbano, los ámbitos consolidados y los no consolidados.

Las distintas Areas y Sectores pueden incluir una o más Unidades de Ejecución que se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie incluida en el ámbito de la misma. En algunas Areas prácticamente colmatadas por la edificación, se proponen únicamente actuaciones aisladas de sustitución por lo que, al no ser posible el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos de todos los titulares de derechos en el Area, no se delimitan como Unidades de Ejecución.

El Plan General no delimita áreas de reparto, teniendo cada Area del suelo urbano y cada Sector del urbanizable, la consideración de área de reparto en sí misma.

Artículo 10.- Estructura general y zonificación global del suelo

El Plan General define la estructura general y la zonificación global del territorio de Bergara. Los Planos de las series nº 3, nº 4, y nº 5 de la documentación gráfica recogen las distintas delimitaciones con la definición de los Sistemas Generales y sus zonas de influencia y protección, los desarrollos dotacionales, los distintos usos globales en el suelo urbano y urbanizable, y las distintas categorías en el suelo no urbanizable.

CAPITULO II.2.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL:

Artículo 11.- Desarrollo del Plan General

El presente Plan General se desarrollará a través de los planes de ordenación pormenorizada que señala el Artículo 59 de la Ley de Suelo y Urbanismo.

Las Fichas Urbanísticas fijan en el correspondiente Punto, **Condiciones de gestión**, el planeamiento pormenorizado que es preciso tramitar o no para el desarrollo de los distintos ámbitos que se delimitan en el suelo clasificado como urbano y urbanizable.

La tramitación de expedientes de planeamiento de ordenación pormenorizado no previstos por el Plan General exigirá el trámite, previo o simultáneo, de un expediente de Modificación Puntual del Plan General en el que se justifique la conveniencia y oportunidad de su formulación. Quedarán exceptuados de este requisito, los Planes Especiales de Protección y Conservación a los que se refiere el Artículo 72 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Artículo 12.- Formulación del planeamiento de ordenación pormenorizado.

El CAPITULO IV de la Ley de Suelo y Urbanismo, establece a quién corresponde la iniciativa en la formulación de los planes de ordenación pormenorizada. Partiendo de que la formulación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, concreta en los Artículos 95 y 97 que, la formulación del Plan Parcial y del Plan Especial corresponde en principio a los Ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier persona física o jurídica.

Los Planes Especiales formulados en virtud de competencia sectorial que corresponda a algún departamento del Gobierno Vasco o de la Administración Foral, serán formulados, tramitados y aprobados por el órgano del Gobierno Vasco o de la Administración Foral competente al efecto.

Los Planes Especiales de Rehabilitación y los Planes Especiales de Protección y Conservación de conjuntos monumentales o inmuebles calificados deberán ser sometidos, una vez aprobados inicialmente, a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, que será emitido en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual, se podrá proseguir el trámite. El informe del Departamento de Cultura tendrá carácter vinculante en relación con el régimen de protección establecido en las

resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.

Artículo 13.- Ambito y contenido de los planes de ordenación pormenorizada

Los Artículos 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 y 74 de la Ley de Suelo y Urbanismo concretan el ámbito y contenido de los planes de ordenación pormenorizada. Los Artículos 75 y 76 de la misma Ley, se refieren a las Ordenanzas municipales complementarias de la ordenación urbanística, y a los Catálogos. El Reglamento de Planeamiento de la Ley, actualmente en fase de redacción, podrá concretar con mayor precisión dichos contenidos.

CAPITULO II.3.- REGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO: CALIFICACION:

Artículo 14.- Calificación del suelo

Se entiende por calificación del suelo la asignación por el planeamiento de los distintos usos globales y usos pormenorizados a las distintas zonas y ámbitos en que se divide el territorio municipal.

El Plan General, de conformidad con lo que establece el Artículo 16 de la Ley de Suelo y Urbanismo vigente, puede calificar terrenos que se precisen para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, como mínimo, dará cumplimiento a los estándares y cuantías previstas en el Artículo 80 de la misma Ley. Las Fichas Urbanísticas de las Areas del suelo urbano y Sectores del suelo urbanizable, fijan estas cuantías y estándares.

También podrá calificar terrenos para la implantación de actividades económicas de fomento e interés público.

No se precisa en el municipio de Bergara establecer reservas de suelo con destino a alojamientos rotacionales, por no contar en la actualidad ni en las previsiones de futuro del presente Plan General, con una población igual o superior a los 20.000 habitantes (Artículo 81 de la Ley de Suelo y Urbanismo).

Artículo 15.- Régimen de usos del suelo

En los Planos de la serie 3 de la documentación gráfica y en las Fichas Urbanísticas se concretan los distintos usos globales del suelo para todo el territorio municipal

En el presente artículo se propone una clasificación de los usos del suelo, clasificación que no resulta exhaustiva, por lo que, en caso de que el uso pretendido no se incluyera en la presente relación, se deberá atender, para su autorización o no, a la analogía que pueda tener con algún otro de los incluidos. La relación de usos es la siguiente:

A.- Uso Sistema General de Comunicaciones:

Corresponde al conjunto de carreteras, vías ferroviarias, itinerarios peatonales y de bicicletas y los elementos complementarios (aparcamientos, estaciones, áreas de servicio, etc.) que constituyen la red de transporte y comunicacio-

nes de Bergara, tanto de nivel local como supramunicipal. Se establecen las siguientes categorías:

- **Uso de Circulación rodada, carriles de bicicleta y paseos peatonales:** Tendrán la consideración de usos básicos y se considerarán directamente autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicho uso se señale de manera expresa.

Dentro del uso de circulación rodada se autorizan otros usos e instalaciones complementarios como son, las construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las estaciones de servicio para el suministro de carburantes y combustibles y las áreas de servicio. También las marquesinas con sus servicios complementarios a instalar en la estación o andén de parada de autobuses prevista en la calle Aitziturri.

Dentro del mismo uso se autoriza el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado, y el uso de garaje referido a la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados en sus distintas categorías en función de la superficie total que ocupan.

El uso de garaje, como espacio destinado a la guarda de vehículos, incluye los usos auxiliares como los de servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, etc. Quedan expresamente excluidos los de estaciones de servicio, lavado y cualquier tipo de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

En las Fichas Urbanísticas, se regula el uso de garaje en cada Área y Sector, estableciendo las condiciones para su implantación.

Dentro de los usos de carriles de bicicletas y paseos peatonales se autorizan las construcciones provisionales de pequeñas áreas de recreo, quioscos, etc.

- **Uso de vías ferroviarias del tren de velocidad alta y tranvía:** Tendrán la consideración de usos básicos y se considerarán directamente autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicho uso se señale de manera expresa.

Dentro del uso ferroviario en las dos implantaciones, se autorizan otros usos e instalaciones complementarios como son, las construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entreteni-

miento y servicio, los quioscos y marquesinas de las paradas del tranvía, y los necesarios servicios complementarios en la parada de final de recorrido prevista en la calle Urarte.

B.- Uso Sistema General de Cauces Fluviales:

Corresponde al conjunto de los suelos adscritos a la red hidrográfica del territorio de Bergara con sus márgenes vinculadas.

La utilización de estos suelos se ajustará a lo que dispone la vigente Ley de Aguas Estatal (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), Ley de Aguas de la C.A.P.V. (Ley 1/2006, de 23 de junio), y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica).

Como criterio general de actuación, se favorecerá la conservación de la calidad de las aguas y se evitará la ocupación de los cauces y riberas.

En el suelo clasificado como urbano y urbanizable, se delimita una zona de protección de las Aguas Superficiales con un ancho que queda definido en la documentación gráfica y que deberá ser concretado en el planeamiento de ordenación pormenorizado.

C.- Sistemas de infraestructuras de servicios:

Corresponde al conjunto de elementos que componen el sistema de infraestructuras del municipio, tanto a escala local como supramunicipal. Se establecen las siguientes categorías:

- **Uso de infraestructura de abastecimiento de agua:** Comprende los embalses, las estaciones depuradoras, arquetas de captación de aguas, grandes arterias de abastecimiento, depósitos de almacenamiento y distribución, redes de distribución y las estaciones de bombeo, así como los usos auxiliares correspondientes.
- **Uso de infraestructuras de saneamiento de las aguas residuales, fecales y pluviales:** Comprende las redes de alcantarillado, los grandes colectores, las estaciones de bombeo y las estaciones de tratamiento y depuración.

- **Uso de infraestructura de la red de energía eléctrica:** Comprende las estaciones y subestaciones de distribución y los centros de transformación, y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución de energía eléctrica. También la red de alumbrado público.
- **Uso de infraestructura de la red de gas:** Comprende los gaseoductos y las redes de distribución de gas por el término municipal a las Areas y Sectores industriales, y la red doméstica. Comprende también las estaciones de regulación y medida.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como Usos Industriales.

- **Uso de infraestructura de telecomunicaciones:** Comprende las centrales telefónicas, las antenas de todo tipo y las redes de telefonía y televisión.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo, agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telefonía y otros, las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica, las estaciones de regulación para el uso doméstico e industrial de la red de gas, y las cámaras de distribución de la red de telefonía tendrán la consideración de Usos de Servicio Básicos, pudiendo ser autorizados a través de las licencias municipales en la totalidad de las zonas urbanas. En las zonas urbanizables, se señalarán en el planeamiento parcial los criterios de diseño y elementos principales de dichas redes de servicio, que se desarrollarán posteriormente en los correspondientes proyectos de urbanización.

Los depósitos de almacenamiento de gases combustibles licuados de servicio directo al usuario deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

- **Uso de vertederos controlados:** Comprende los vertederos para el almacenamiento de los residuos inertes en condiciones controladas. Se desarrollarán únicamente en el Vertedero Mancomunado de Epele, no autorizándose en el territorio municipal la apertura de otros nuevos. Los ya existentes autorizados podrán continuar utilizándose hasta su colmatación, debiéndose entonces adoptar las medidas de recuperación y regeneración en las condiciones señaladas en los proyectos y autorizaciones pertinentes.

Sí se permitirá la instalación en el suelo no urbanizable de pequeños vertederos, o más propiamente rellenos de residuos inertes y tierras, tendientes a mejorar las condiciones de utilización agraria de los terrenos de los caseríos. Estas instalaciones se controlarán en cada caso al tener que solicitar la licencia municipal el titular de los terrenos aportando para ello los oportunos proyectos técnicos de la instalación.

D- Uso Sistema General de Espacios Libres:

Es el propio de aquellos espacios en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, los desarrollos edificatorios y no se destinan a la implantación de elementos de los Sistemas de Comunicaciones. Son espacios de dominio público y libre acceso. Se distinguen dos Categorías:

- **Uso de Espacios Libres Comunes:** Comprende el propio de las plazas y los espacios residuales o de protección de construcciones e infraestructuras no edificables en el ámbito urbano o rural. El de los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión en el medio rural y otros similares. Tendrá en todos los casos el carácter de Uso Básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de Uso Global, sin necesidad de especificar de forma expresa dicho uso.

Dentro del mismo Uso se incluyen otros auxiliares destinados al mantenimiento de los espacios e instalaciones y al servicio de los usuarios como aseos públicos, quioscos, cabinas de teléfonos y otros similares.

- **Uso de Espacios Naturales:** Corresponde a las zonas del territorio en los que prevalece la conservación de la naturaleza sobre la intervención humana, como los montes, zonas de interés naturalístico y paisajístico y otros.

E- Uso Sistema General de Zonas Verdes:

Comprende los espacios destinados a parques y jardines públicos en el medio urbano y en el medio rural. Tendrán la consideración de Uso Básico sin tener que especificar dicho uso.

Se consideran usos auxiliares los destinados al entretenimiento de los espacios, de los árboles y resto de las plantaciones e instalaciones, y de los servicios para los usuarios tales como aseos, quioscos, cabinas etc.

F- Uso Sistema General de Equipamientos Comunitarios:

Comprende las actividades de servicio a la población ejercidas sin fines de lucro por entidades privadas o públicas. El Ayuntamiento calificará una determinada actividad ejercida por una entidad privada como Equipamiento Comunitario a partir de la valoración del carácter lucrativo o no de la misma. Caso de considerar la existencia de fines lucrativos para el promotor de la actividad se tipificará como Uso Terciario y no como Equipamiento.

Se establecen las siguientes Categorías :

- **Uso de Equipamiento Cívico-Administrativo:** Comprende los Usos Cívicos y Administrativos de carácter público al servicio del conjunto de la población, como los destinados a la representación y administración pública en la Casa Consistorial, la administración de Justicia, las comisarías de Policía, Mercados, Correos, los destinados a archivos incluso microfilmación, y otros auxiliares como los almacenes para la brigada municipal.
- **Uso Asistencial y Sanitario:** Comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en ambulatorios, consultorios, dispensarios, clínicas, hospitales y similares, y la asistencia y alojamiento a los sectores de población que representan las personas mayores además de las no válidas por sí mismas, como los Hogares de jubilados, Residencias de ancianos, Residencias de personas no validas y otros.
- **Usos Culturales y Recreativos:** Comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las propias de bibliotecas, museos, salas de exposiciones, salas de conferencias, auditorios de música y otros, y las destinadas al esparcimiento como los teatros, cines, salones recreativos y similares, todas ellas desarrolladas sin fines lucrativos.
- **Usos Religiosos:** Comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en los edificios y locales de las distintas religiones. En Bergara existen gran cantidad de iglesias, capillas y ermitas destinadas al culto de la religión católica. Son escasos los locales destinados a actividades de otras religiones.
- **Uso de Cementerio:** El aumento de las incineraciones de cadáveres hace que se suprima la reserva de suelo prevista en las normas subsidiarias vigentes para la construcción de un nuevo cementerio, manteniendo dicho uso en los existentes. Son usos auxiliares al del cementerio, el sanitario

propio de las salas de autopsias, el religioso y el de aparcamiento de vehículos.

- **Uso Deportivo:** Comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y también su enseñanza, tanto en edificios o locales como en los espacios libres acondicionados expresamente para ello, así como los usos auxiliares correspondientes ejercidos, en todos los casos, sin fines lucrativos.
- **Usos Docentes:** Comprende la enseñanza en todas sus modalidades actuales o nuevas que puedan establecerse. Partiendo del sistema actual, tendrán cabida, la educación infantil en sus dos ciclos, la educación primaria, la educación secundaria obligatoria, el bachillerato, la formación profesional, la educación especial, de grado medio, la universitaria, y otras tipificadas o no de forma oficial, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos auxiliares correspondientes como el deportivo, asistencial, cultural, recreativo, aparcamientos y otros.

Los Usos de Equipamiento Comunitario definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento en el suelo urbanizable, para los usos característicos Residenciales, Industriales o Terciarios, se consideran como Usos Básicos sin que se precise autorización expresa por el planeamiento. En algunos Sectores, por las características particulares de los mismos, podrá sustituirse algún uso dotacional concreto por otro, pero respetando en todos los casos, la superficie global que desde el Reglamento se destina a los usos dotacionales.

G- Zonas de uso residencial:

Son los destinados al alojamiento de las personas. Se definen tres tipos de categorías de usos residenciales:

- **Casco Histórico:** El Casco Histórico se refiere a la zona que así se delimita en la documentación gráfica, y se corresponde prácticamente con el que se delimita en el Anexo I del Decreto 96/2003 de 29 de abril, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Bergara. Incluye edificios residenciales de diferentes características, con distintas soluciones tipológicas y tratamientos arquitectónicos.

Además del uso residencial se dan usos compatibles dotacionales y comerciales. En la actualidad prácticamente no existen pequeñas actividades industriales artesanales, más frecuentes en épocas anteriores.

En el suelo libre del Casco, se deberá tender a la peatonalización, manteniéndose únicamente el tráfico viario restringido de coexistencia para servicio y accesos. Se autoriza la construcción de aparcamientos subterráneos en concesión administrativa en el patio del Real Seminario.

No se autorizarán los usos destinados a actividades económicas de carácter industrial y terciarias que precisen de tráfico viario y zonas de aparcamiento no adecuados para un Casco Histórico.

La normativa particular para estas zonas se recoge en la Ficha Urbanística del Area hasta tanto se apruebe el Plan Especial de Protección y Conservación que es preciso tramitar.

- **Residencial intensiva:** Corresponde a las zonas de suelo urbano consolidado y no consolidado con densidades medias y altas, exceptuando el ámbito delimitado como Casco Histórico, y también a las Areas y Sectores de nueva implantación residencial, resueltas con tipología de ensanche o edificación abierta con bloques en altura. En esta categoría, las viviendas se encuentran agrupadas en las mismas horizontal o verticalmente con otras en un edificio, con acceso común para todas ellas desde la vía pública o espacio libre colindante. En estas zonas, el suelo libre de edificación, se configura en su mayor parte como urbanización pública.

La concreción de la normativa particular para estas zonas se recoge en la SECCION IV.2.1.- ORDENANZAS ESPECIFICAS EN EL SUELO RESIDENCIAL de las presentes Ordenanzas.

- **Residencial extensiva:** Se refiere a las Areas consolidadas A-47 en el barrio de Angiozar y A-53 que corresponde al grupo de edificios bifamiliares de la zona de Madura. También a los Sectores de nueva implantación residencial de baja densidad resueltos con tipología de viviendas unifamiliares y bifamiliares. Dispondrán de acceso exclusivo para una sola vivienda o para un máximo de dos adosadas desde la vía pública o espacio libre colindante con la parcela.

H- Uso Sector Primario:

Comprende estos usos las actividades vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales del suelo. Deben implantarse necesariamente en el medio rural. Los aprovechamientos de los recursos primarios se sistematizan:

- **Agricultura:** Se refiere a las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales. Se incluyen en este concepto las actividades agrícolas al aire libre y las que se realizan bajo cubierta (cultivos protegidos).
- **Ganadería:** Se refiere a las actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. También las de preparación de la tierra para la obtención de los pastos y cultivos forrajeros, así como el pastoreo.
- **Forestal:** Incluye las actividades (excepto el pastoreo) que tienen por objeto la mejora o aprovechamiento de los terrenos forestales, considerando como tales, los ocupados o susceptibles de ser ocupados por masas arboladas o arbustivas no objeto del cultivo agrario ni situados en las zonas urbanas.
- **Industrias agrarias:** Se trata de industrias agroalimentarias o forestales de primera transformación que, por motivos funcionales, dimensionales, sanitarios u otros, deban implantarse en suelo rural y no sean consideradas como usos auxiliares de una explotación agraria.
- **Actividades extractivas:** Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como los auxiliares vinculados directamente a estas.

En la normativa específica se regulan las construcciones directamente vinculadas a las actividades señaladas, las destinadas a apoyar la primera transformación de los productos obtenidos, las destinadas al desarrollo de actividades complementarias, los usos auxiliares a las distintas actividades, y las actividades especiales.

J- Uso de actividades económicas:

Comprende los suelos destinados a la acogida de los usos intensivos de carácter industrial, comercial, actividades ligadas al sector de la logística y a

todo tipo de actividades terciarias. En el presente Plan General se mantiene básicamente la misma sistematización de usos y actividades que recogen las Normas Subsidiarias vigentes.

J-1.- Usos industriales:

- Actividades industriales destinadas a la obtención, fabricación y transformación de productos de todo tipo que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, requieran su instalación en Areas y Sectores específicos para no ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas.
- Laboratorios de producción e investigación de todo tipo.
- Almacenes destinados a la conservación guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, sin venta directa al público en general.
- Almacenes y depósitos a cielo abierto de maquinaria, vehículos, materiales, restos y chatarras, y según los casos, los provenientes de las explotaciones forestales.
- Almacenes y depósitos de combustibles y carburantes destinados a la venta.
- Estaciones de Servicio, unidades de suministro de combustible, y lavado y entretenimiento de vehículos.
- Talleres de reparación de vehículos y maquinaria de todo tipo, aparatos y aperos.
- Agencias de transporte de carretera.
- Usos auxiliares del Uso Industrial principal, como oficinas, laboratorios y centros de cálculo, instalaciones de servicios como depósitos, instalaciones de bombeo, depuraciones de residuos, garajes de autobuses, vehículos industriales y vehículos del personal, parques para la guarda de maquinaria, vestuarios, servicios, etc. No se considera como uso auxiliar el uso de vivienda, aunque se trate de la del guarda o vigilante de la propia empresa en la que se pretende ubicar, y

cuya implantación deberá autorizarse en cada caso de forma expresa, ajustándose a lo que se establece en las Fichas Urbanísticas para cada Area y Sector.

Los Usos Industriales se clasifican en categorías atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o al medio ambiente en general. En las Fichas Urbanísticas de las distintas Areas y Sectores se determina la Categoría de los usos destinados a las actividades económicas que resultan posibles dentro de sus respectivos ámbitos. Se distinguen las siguientes:

Categoría 1ª:

Comprende las actividades industriales carentes por completo de molestias o peligrosidad, que sean de carácter individual o familiar. La superficie utilizada en todos los casos no será mayor de 80 metros cuadrados. Se incluyen en la misma categoría, los almacenes de productos que no conlleven molestia o peligrosidad y con superficie no mayor de 80 metros cuadrados y que puedan resolver sin molestias ni al tráfico rodado o a los peatones, las operaciones de carga y descarga.

Categoría 2ª:

Comprende las actividades industriales compatibles con los Usos Residenciales y Terciarios por carecer de peligrosidad y no generar molestias para los usos colindantes. La superficie máxima del local no será mayor de 160 metros cuadrados y deberán disponer de acceso directo desde la vía pública y no producir molestias al tráfico rodado o a los peatones en las operaciones de carga y descarga.

Categoría 3ª:

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio, con superficie de parcela ocupada por la edificación inferior a 3.000 metros cuadrados, y que incluso con la adopción de medidas correctoras puedan ocasionar molestias e incompatibilidades a los Usos Residenciales y Terciarios si se sitúan contiguos con ellos.

Se incluyen en concreto en esta Categoría, los talleres de reparación sean de vehículos o maquinaria con más de dos personas ligadas directamente a la actividad.

Los Usos Industriales de Categoría 3ª se implantarán necesariamente en Áreas y Sectores destinados de forma predominante a este uso.

Categoría 4ª:

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande, con superficie ocupada por la edificación superior a 3.000 metros cuadrados, incompatibles con los Usos Residenciales y Terciarios y que deben ubicarse necesariamente en Áreas y Sectores destinados de forma predominante a este uso. Dentro de cada parcela destinada a actividades de esta Categoría, se incluirán las actividades auxiliares a la misma como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otros similares.

Categoría 5ª:

Comprende las actividades que, por la extensión del ámbito de producción necesario, superficie de parcela superior a 20.000 metros cuadrados, o por su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos y exclusivos, y suficientemente alejados del territorio destinado a otros usos. En el interior de cada parcela destinada a actividades de esta Categoría, se incluirán las actividades auxiliares a la misma, como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otras similares, así como las instalaciones complementarias a la actividad, como depósitos de agua y de almacenamiento, estaciones de bombeo complementarias, depuradoras, centros de transformación, torres de refrigeración etc.

La clasificación de actividades de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961 de 30 de noviembre) es la siguiente:

Actividades Molestas:

Las que constituyen una incomodidad por los ruidos o vibraciones que producen o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminan.

Además de las causas enumeradas en el R.A.M.I.N.P., se consideran Actividades Molestas las que requieren espacios importantes de aparcamiento, instalaciones y almacenamientos visibles, aglomeración de personal y superficies libres importantes para maniobra, carga y descarga.

Actividades Insalubres y Nocivas:

Las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana y las que por las mismas causas puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Actividades Peligrosas:

Las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes.

J-2.- Usos en el Sector Terciario:

Se caracterizan por referirse a las actividades basadas en el comercio, a las áreas financieras de servicios, y a las administrativas privadas. Se establecen las siguientes Categorías:

Usos Comerciales:

Comprenden el comercio o venta al público al por mayor y al por menor de todo tipo de productos, los negocios de hostelería sin hospedaje, como bares, cafeterías, pubs y restaurantes, la prestación de servicios personales y domésticos, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes.

También se asimilan a los usos Comerciales los siguientes usos:

- Usos Industriales de Categorías 1ª y 2ª.
- Usos de Oficinas.
- Usos Recreativos: Comprenden las actividades comunitarias destinadas a cubrir el ocio y tiempo libre. Se trata de actividades de titulari-

dad privada que, por sus fines o régimen lucrativo no pueden tener la consideración de equipamientos comunitarios. Se pueden citar las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines o teatros, salas de fiestas, salas de juego, instalaciones deportivas en locales cerrados, como gimnasios, y otros.

- Usos Sanitarios y Asistenciales: Comprenden los consultorios médicos y veterinarios, y las residencias de enfermos, todos ellos cuando se realicen con fines lucrativos.
- Otros Usos Terciarios diversos y de equipamiento tales como docente, socio-cultural y religioso que sean de titularidad privada y se realicen con fines lucrativos.

La regulación de los grandes equipamientos comerciales o centros de ocio queda definida y clasificada en los Artículos 13 y 14 del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos comerciales de la Comunidad Autónoma del País Vasco. El Artículo 24 fija los criterios de ordenación y pautas de localización en el Area Funcional del Alto Deba, y concretamente en Bergara. El Artículo 64 del Plan Territorial Parcial Mondragón-Bergara remite al P.T.S. para la regulación de los grandes equipamientos comerciales.

Las posibilidades de implantación de estos grandes equipamientos comerciales o centros de ocio debe recogerse expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas Areas y Sectores con un techo máximo edificable fijado por el Ayuntamiento de Bergara para cada Area o Sector .

Se excluye expresamente de los Usos Comerciales el Uso de Garaje en todas sus categorías.

Uso de Oficinas:

Comprende las actividades basadas en las áreas financieras, de servicios y administrativas de titularidad privada, tales como las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios, y otros asimilables.

Usos Hoteleros y Residencia Comunitaria:

Comprenden el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades, como hoteles, hostales, hoteles-residencia, pensiones, moteles y aparta-hoteles.

Entre los usos auxiliares de los Hoteleros se incluye el uso de vivienda con la limitación de una por establecimiento. No así el uso de garaje que será objeto de autorización expresa.

Los edificios de apartamentos únicamente tendrán la consideración de aparta-hoteles cuando cumplimenten la legislación sectorial correspondiente. En caso contrario se considerarán como edificios de viviendas.

Otros Usos Terciarios diversos:

Comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada que, por sus objetivos puramente lucrativos o por no tener una finalidad de servicio al conjunto de la población, no pueden tener la consideración de equipamiento comunitario. Cabe citar entre ellas, las sedes de partidos políticos o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, etc. Serán asimilables a los Usos Comerciales o de Oficinas según el tipo de actividades que en ellos se desarrollen. Así por ejemplo, las sedes de partidos políticos o sindicatos u otras organizaciones, asociaciones o agrupaciones asimilables, se ajustarán a las condiciones específicas de los Usos Comerciales de bares y cafeterías si, en el interior del local, se habilita dicho servicio, aunque únicamente se destine al servicio interno de los usuarios de las sedes.

La implantación de cualquiera de los Usos Terciarios señalados, requerirá el cumplimiento de la normativa específica de cada actividad, por lo que se cumplimentará, en cada caso, la tramitación oportuna para su autorización.

CAPITULO II.4.- REGIMEN DE DOMINIOS DEL SUELO:

Artículo 16.- Régimen básico:

Los distintos dominios del suelo derivados del desarrollo del Plan General serán los siguientes:

- Suelo de dominio privado.
- Suelo patrimonio del Ayuntamiento de Bergara u Organismo Público que lo sustituya.
- Suelo de dominio privado con servidumbre de uso público en superficie o en porche.
- Suelo de uso y dominio público.

Tanto en la documentación gráfica como en la escrita, se concretan los distintos dominios del suelo en el territorio municipal. En las Areas del suelo urbano, en las que así se establece en las correspondientes Fichas Urbanísticas, y en los Sectores del suelo urbanizable, los distintos dominios del suelo se definirán en los documentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se deberán redactar para el desarrollo de los mismos.

Artículo 17.- Cesiones de suelo a dominio público:

Las cesiones de suelo para el dominio público derivadas del planeamiento en el suelo urbano y urbanizable se formalizarán de la siguiente manera:

- Areas del suelo urbano de actuación directa: En el acto de concesión de la licencia de edificación.
- Resto de las Areas del suelo urbano y Sectores del suelo urbanizable: Con la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad de los Proyectos de Reparcelación.

Artículo 18.- Formalización de las servidumbres de uso público sobre parcelas privadas:

Las servidumbres de uso público sobre parcelas privadas se formalizarán de la siguiente manera:

- Areas del suelo urbano de actuación directa: Se recogerán en la Declaración de Obra Nueva de la nueva edificación y se formalizarán con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las oportunas escrituras, una vez concedida la licencia de primera utilización.

- Resto de las Areas del suelo urbano y Sectores del suelo urbanizable: Con la aprobación e inscripción en el Registro de la Propiedad de las nuevas parcelas resultantes de los Proyectos de Reparcelación. Dichas servidumbres se deberán recoger en las Declaraciones de Obra Nueva de los nuevos edificios cuando se construyan.

TITULO III.- LICENCIAS.- SOLICITUD, TRAMITACION Y CONTROL

Artículo 19.- Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a licencia, sin perjuicio de las autorizaciones previas que fueran procedentes, los actos enumerados en el Artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el Título primero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales cualquiera que sea su promotor, y otros actos según la relación siguiente:

- a) Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.
- b) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) Las obras de urbanización complementarias a la edificación.
- h) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- l) El cerramiento de fincas, solares y terrenos.
- m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n) la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.
- ñ) La instalación de invernaderos.

- o) La colocación de todo tipo de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.
- p) Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
- q) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- r) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y colocación de antenas de cualquier clase.
- s) La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.
- t) La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos.
- u) La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico. También las talas no sometidas a protección, cuando la masa a cortar o entrasacar tenga la suficiente entidad para que se considere puede afectar a la utilización de las pistas y caminos públicos.
- v) La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- w) Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en la Ley de Suelo y Urbanismo.
- x) Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este artículo.

La relación anterior no resulta exhaustiva, debiendo ser objeto de licencia en general cualquier otro acto asimilable a los recogidos en la misma.

No estarán sujetas a licencia las obras de urbanización totales o parciales, así como cualquiera de las actuaciones previstas en las letras anteriores, que se hallen incluidas en un proyecto de urbanización legalmente aprobado conforme a lo dispuesto en la Ley de Suelo y Urbanismo vigente.

Artículo 20.- Clasificación de las licencias a efectos de su tramitación:

Con objeto de regular la presentación de las oportunas documentaciones en las solicitudes de licencia y los procedimientos para su concesión, se establece la siguiente clasificación de licencias:

- a) Licencias de división, segregación, parcelación o agrupación de terrenos.
- b) Licencias de movimiento de tierras de todo tipo, catas de exploración geotécnica y trabajos arqueológicos.
- c) Las licencias de obras de elementos de urbanización e instalaciones de infraestructuras.
- d) Las licencias de demolición de construcciones e instalaciones.
- e) Las licencias de construcción, ampliación y reforma de las edificaciones e instalaciones de todas las clases.
- f) Las licencias de las denominadas obras menores, entre las que se citan:
 - Las obras a realizar en suelo no edificado público o privado, como vados, elementos puntuales de urbanización como nuevas acometidas a edificios, colocación de toldos y otras similares.
 - Las obras auxiliares de la construcción, como la colocación de vallados, andamios y barracones y casetas provisionales de obra.
 - Las pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de los edificios e instalaciones.
 - Las obras de habilitación interior de locales y viviendas que no afecten a la composición arquitectónica ni a los elementos de estructura, instalaciones básicas, fachadas y cubierta de los edificios.
 - La colocación de rótulos y elementos publicitarios.
 - La instalación de vallas y cercas definitivas de delimitación de fincas.
- g) Las licencias de obras y usos de carácter provisional.
- h) Las diversas licencias en el suelo No Urbanizable.
- i) La licencia de primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones.
- j) La licencia de apertura e implantación de actividades industriales, mercantiles y terciarias.
- k) Licencias de puesta en funcionamiento de la actividad.

Artículo 21.- Contenido general de las solicitudes de licencia:

La solicitud de licencia se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, irá dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que legalmente le represente haciendo constar los siguientes datos:

- Nombre, apellidos, domicilio, número de teléfono y datos del documento nacional de identidad del interesado cuando se trate de

- personas físicas. Razón social, domicilio y número de identificación fiscal cuando se trate de personas jurídicas.
- Nombre, apellidos, domicilio, número de teléfono y datos del documento nacional de identidad del interesado y calidad en que obra el firmante, en los casos de representación a otra persona física o jurídica.
 - Objeto de la solicitud de la licencia.
 - Documentos que deben acompañar a cada solicitud según la naturaleza de la misma y de acuerdo con lo que se determina en los artículos siguientes.
 - En la misma solicitud, se detallará la relación de los documentos que se aporten. Toda la documentación técnica irá suscrita por facultativos competentes y visada en el correspondiente Colegio Profesional y se presentarán tres ejemplares completos con cada solicitud.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, examinada la documentación presentada podrá exigir la presentación de la documentación complementaria que considere necesaria para una mejor interpretación o comprensión del objeto de la solicitud, o eximir de alguna documentación en el caso de que no se precise por alguna circunstancia particular.

Artículo 22.- Documentación específica a incluir en cada clase de licencia:

Además de la documentación general exigida que se especifica en el artículo anterior, las solicitudes de licencia se acompañarán de la documentación específica de acuerdo con la naturaleza del acto objeto de la licencia. En el caso de que dentro de una misma solicitud se incluyan diversas clases, se incluirá la documentación específica de cada acto o clase.

1.- Licencias de división, segregación, parcelación o agrupación de terrenos:

Se acompañará a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

- a) Descripción de la finca matriz y de cada una de las fincas resultantes de la división, segregación o parcelación, y también de la finca resultante en el caso de agrupación de varias fincas.
- b) Planos con el siguiente detalle:

- Plano de situación de la finca o fincas a escala 1:5.000 en las actuaciones en el suelo no urbanizable.
- Plano de situación de la finca o fincas a la misma escala 1:5.000 y planos de las fincas a escala 1:500 en las actuaciones en suelo urbano y urbanizable. En los casos en los que exista un planeamiento parcial con planos parcelarios a una escala más concreta, los planos que se aportarán para las operaciones mencionadas, serán copias de los parcelarios originales del documento de planeamiento parcial.

c) Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas.

2.- Licencias de movimiento de tierras de todo tipo:

Junto con la solicitud de licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Proyecto redactado por técnico competente, salvo en los casos en los que el Ayuntamiento considere innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar. El proyecto técnico contendrá los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución y de las precauciones a adoptar respecto de la propia obra, de las vías y cauces públicos y de las fincas colindantes.
- Planos:
 - De situación a escala 1:5.000 en el suelo no urbanizable y 1:2.000 en los suelos urbano y urbanizable.
 - Topográfico del estado inicial a escala no menor de 1:1.000 en suelo no urbanizable y de 1:500 en los suelos urbano y urbanizable.
 - Topográfico del estado final a las mismas escalas.
 - Perfiles necesarios para conocer el volumen del movimiento de tierras, con superposición del estado inicial y final.
 - Planos de detalle.
- Pliego de Condiciones técnicas y económico-administrativas.

- Presupuesto total del costo de las obras previstas con inclusión del beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos.

b) El Ayuntamiento, según los casos podrá exigir un estudio geotécnico del terreno en el que se actúe.

c) Nombramiento de un técnico competente que asuma la dirección y el control de la correcta ejecución de las obras.

Para la ejecución de excavaciones arqueológicas, tanto en la redacción del proyecto como en la dirección de las obras se exigirá la intervención de un técnico competente en la materia objeto de la excavación.

3.- Licencias de obras de urbanización o de ejecución de instalaciones de infraestructuras:

Junto con la solicitud de la licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Proyecto redactado por técnico competente, que contenga como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de la adecuación del proyecto a la normativa vigente.
- Planos:
 - Planos de situación a escala mínima 1:5.000 en el suelo no urbanizable y 1:2.000 en los suelos urbano y urbanizable.
 - Planos de información del estado inicial con información topográfica y expresión del estado de las instalaciones sobre las que se pretende actuar y de otras que pueden afectar a la ejecución de las obras, a escala 1:1000 en suelo no urbanizable y 1:500 en suelo urbano y urbanizable.
 - Planos de proyecto, a escala mínima 1:500 para el trazado de las redes de infraestructuras y los necesarios de detalle de las instalaciones y pavimentación a escala mínima 1:25.
- Pliego de Condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.

- Presupuesto total del costo de las obras previstas con inclusión del beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos.
- b) El Ayuntamiento, según los casos podrá exigir un estudio geotécnico del terreno en el que se actúe.
- c) Nombramiento de un técnico competente que asuma la dirección y el control de la correcta ejecución de las obras.
- d) Estudio arqueológico en todas las actuaciones que se realicen dentro de los ámbitos y zonas señaladas en el documento del Catálogo del presente Plan General.

4.- Licencias de obras de demolición y derribo:

Junto a la solicitud de la licencia se acompañará la siguiente documentación:

- a) Proyecto suscrito por técnico competente que contendrá como mínimo los siguientes documentos:
 - Memoria en la que se detalle el sistema constructivo del edificio y el procedimiento a utilizar en la demolición y el modo de realizarlo. Se aportará también una colección de fotografías en color del exterior del edificio y de los elementos notables que pudiera haber en el interior.
 - Planos:
 - Plano de situación a escala 1:2.000.
 - Planos de todas las plantas a escala mínima 1:100.
 - Planos de todas las fachadas a escala mínima 1:100.
 - Planos de sección suficientes para poder interpretar el edificio objeto de derribo a escala mínima 1:100.
 - Pliego de Condiciones, donde se especifiquen las medidas de seguridad a adoptar y el cumplimiento de las normas de seguridad en relación con la propia obra, la vía pública y las construcciones o fincas colindantes.

- Presupuesto del costo total previsto incluyendo el beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos.

b) Nombramiento del técnico competente responsable de la dirección de las obras de derribo o demolición.

c) Estudio arqueológico en todas las actuaciones que se realicen dentro de los ámbitos y zonas señaladas en el documento del Catálogo del presente Plan General.

5.- Licencias de obras de edificación, ampliación y reforma de las edificaciones e instalaciones de todas clases:

Junto a la solicitud de licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Proyecto suscrito por técnico competente. Dicho proyecto podrá ser básico o de ejecución. En el primer caso, el proyecto de ejecución deberá presentarse en todos los casos antes de la formalización del Acta de Replanteo previo al inicio de las obras. Los proyectos se compondrán como mínimo de los siguientes documentos:

- Memoria, en la que además de la descripción del programa de necesidades y de la solución aportada, incluya la justificación urbanística con referencia expresa al cumplimiento de las determinaciones contenidas para el solar, parcela o edificio en el que se pretenda actuar en el presente Plan General, y en los documentos de planeamiento parcial caso de que existieran. También la justificación del cumplimiento de las prescripciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación, y del resto de las Normas Básicas e Instrucciones de obligado cumplimiento.

Cuando se trate de actuaciones en edificios incluidos en la relación de Bienes Inmuebles con valor histórico-artístico recogida en el documento Catálogo del Plan General o en otra relación que pudiera aprobarse en el futuro, se hará constar dicha circunstancia expresamente en la memoria del proyecto.

- Planos:

- Plano de situación a escala mínima 1:2000, empleando obligatoriamente como plano de referencia el plano base municipal a dicha escala.
- Plano de emplazamiento, plano del solar o parcela actualizado a la fecha de la solicitud de la licencia, con indicación de los límites y referencia a los viales, parcelas y edificios colindantes y próximos. En el mismo plano se recogerá el arbolado que pudiera existir en la parcela y los servicios e infraestructuras existentes en la misma. Las escalas mínimas de definición serán 1:200 ó 1:500 según sean las características de la parcela.
- Plano de ordenación o de asentamiento de la edificación sobre la parcela, con indicación de las dimensiones del edificio, accesos de vehículos y peatones, y definición si procede, del tratamiento de los terrenos que resultarán no edificados, como los destinados a espacios libres, viales, aceras, patios, jardines, etc. y con referencia exacta de las rasantes de la edificación en planta baja respecto a los viales exteriores. En dicho plano se hará referencia expresa a la ordenación de la parcela recogida en el presente Plan General y en los documentos de planeamiento parcial si existen. Las escalas mínimas de definición serán 1:200 ó 1:500 según sean las características de la parcela.
- Plano de dominios del suelo de la parcela objeto de actuación, con definición clara del suelo privado, del privado con distintas servidumbres de uso público, y del suelo público, con la cuantificación de las superficies de cada tipo de suelo. En dicho plano se hará referencia expresa a los dominios del suelo recogidos en el documento del Plan General y en los documentos de planeamiento parciales o de gestión si los hubiera. Las escalas mínimas de definición serán 1:200 ó 1:500 según sean las características de la parcela.
- Planos de definición de todas las plantas debidamente acotados y con las correspondientes superficies útiles y construidas resultantes, planos de alzados y de secciones debidamente acotados con referencia a la vía pública, que permitan una correcta y completa interpretación de la totalidad del edificio proyectado.

tado en los proyectos básicos. Escala mínima de definición 1:100.

Las plantas bajas se definirán en sus fachadas a las vías o espacios públicos con el mismo grado de definición que el resto de las plantas, con indicación de los elementos fijos que se deberán mantener y los huecos previstos, que deberán armonizar en todos los casos con los huecos de las plantas altas.

- Los proyectos de ejecución contendrán, planos completos de la estructura, instalaciones, con indicación expresa del emplazamiento de las columnas montantes y bajantes, secciones constructivas incluyendo la definición de las plantas bajas, detalles de carpintería y otros detalles precisos. Escala mínima de definición 1:100, excepto en las secciones constructivas cuya escala mínima será 1:25, y en los detalles de carpintería y otros, con escala mínima 1:50.
 - También los proyectos de ejecución contendrán, plano o planos en los que se especifiquen las acometidas de todos los servicios e instalaciones hasta su entronque con las redes y servicios existentes, con indicación expresa de la totalidad de las obras que deban ejecutarse para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones del edificio. Escala mínima 1:200 ó 1:500, de acuerdo con el plano de ordenación.
- Pliego de Condiciones técnicas, administrativas y económicas en el proyecto de ejecución.
 - Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario por separado, y resumen final del costo total incluyendo el beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos que intervienen en la obra y en los proyectos de ejecución. En los proyectos básicos será suficiente el resumen final completo sin el desglose de cada una de las partidas.
- b) Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de edificación, ampliación o reforma deban realizarse obras de urbanización complementarias, la definición de dichas obras se incluirá en el proyecto de ejecución con el grado de definición antes señalado, con su memoria, planos, pliego de condiciones y presupuesto.

- c) Estudio arqueológico en todas las actuaciones que se realicen dentro de los ámbitos y zonas señaladas en el documento del Catálogo del presente Plan General.
- d) Nombramiento de los técnicos competentes que se responsabilizarán de la dirección de las obras de edificación y urbanización.
- e) Cuando de la edificación en la parcela, resulten terrenos de cesión al Ayuntamiento como terrenos de dominio público, juntamente con la solicitud de la licencia de edificación, se solicitará licencia de segregación de todos los terrenos incluidos en la parcela inicial que, a través de las especificaciones del presente Plan General o de los documentos parciales de desarrollo, se destinen a dominio público, solicitud que irá acompañada de la documentación que se especifica en el punto correspondiente a la solicitud de las licencias de segregación.

6.- Licencias de las denominadas obras menores:

Junto con la solicitud de la licencia de obras menores se presentará la siguiente documentación:

- a) Plano de situación a escala mínima 1:2000, utilizando el plano base del Ayuntamiento a esa escala.
- b) Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente y resumen final del costo de las mismas incluyendo los conceptos de beneficio industrial, gastos generales, y los honorarios, en su caso, de los técnicos que pudieran intervenir.
- c) En las solicitudes de obras de acondicionamiento de locales y viviendas, se presentará proyecto suscrito por técnico competente con la definición señalada para los proyectos de edificación, ampliación o reforma en el punto anterior ajustado a la importancia de las obras pretendidas, y nombramiento de los técnicos competentes que se responsabilizarán de la dirección de las obras. En todos estos proyectos se hará constar la situación urbanística del edificio en el que se actúa y su inclusión, si así resulta, en la relación de Bienes Inmuebles con valor histórico-artístico recogida en el Catálogo del Plan General.

En la habilitación de los locales de planta baja, el proyecto de las obras incluirá plano de la totalidad de las fachadas del edificio en el que se habilita el local, con superposición de las fachadas proyectadas para el local y fotografías del estado anterior de las mismas en las que se aprecie, como mínimo, la planta baja y dos plantas altas.

d) En las solicitudes de licencias para la instalación de rótulos y elementos publicitarios se adjuntará la siguiente documentación:

- Memoria donde se describa con detalle el objeto de la solicitud.
- Planos de detalle a escala suficiente u otra clase de información que permita conocer con exactitud las dimensiones y características del rótulo o elemento publicitario.
- Plano de la fachada escala mínima 1:100, o del terreno en el que se pretende instalar con indicación del emplazamiento exacto previsto.
- Fotografía de la fachada o parcela.
- Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente y resumen final, incluyendo los conceptos de beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos intervinientes si los hubiera.
- Autorización por escrito del propietario o propietarios del edificio o parcela para la instalación del rótulo o elemento publicitario.

e) En las solicitudes de instalación de vallas y cercas de delimitación de fincas se aportará la siguiente documentación:

- Plano de situación de la finca que se pretende vallar a escala mínima 1:2.000 en el medio urbano y 1:5.000 en el no urbanizable.
- Planos de detalle a escala suficiente u otro tipo de información que permita conocer con exactitud el tipo de cierre o valla.
- Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente y resumen final, incluyendo los conceptos de beneficio industrial, y gastos generales.

7.- Licencias de obras y usos de carácter provisional (Artículo 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo vigente):

Junto a la solicitud de licencia de obras y usos de carácter provisional especificados en el artículo 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo, se deberá presentar, junto con la solicitud y el proyecto técnico que proceda, los siguientes compromisos escritos:

- a) Documento escrito con el compromiso de cese en los usos para los que se solicita licencia, y demolición de las obras y desmontaje de las instalaciones cuya autorización se pretenda, a su costa y cuando lo requiera el Ayuntamiento, y sin derecho a percibir indemnización alguna.
- b) El traslado de los compromisos anteriores a los adquirentes de cualquier derecho sobre las obras, instalaciones y actividades autorizadas.
- c) La prestación de garantía suficiente para asegurar la ejecución, en su momento, de las obras de demolición y desmontaje correspondientes.

El otorgamiento de licencias municipales para cualquier uso provisional requerirá la celebración de trámite de información pública por un plazo mínimo de veinte días.

Se entenderá otorgada en precario, y perderá su eficacia, sin necesidad de trámite alguno de audiencia previa, cuando el Ayuntamiento requiera el cese de los usos autorizados, la demolición de las obras y el desmontaje de las instalaciones.

8.- Licencias en el suelo no urbanizable:

Junto a la solicitud de la licencia, y en cada caso en función de la obra, instalación, o actividad que se pretenda implantar, se exigirá la presentación de la siguiente documentación:

- a) Plano de situación con indicación del emplazamiento de la obra, instalación o actividad a escala 1:5.000.
- b) Plano de la parcela o parcelas afectadas por la obra, instalación o actividad a escala mínima 1:1.000, excepto en los casos en los que,

por las dimensiones o características de los terrenos, el Ayuntamiento autorice expresamente la utilización de otras escalas. Dicha información se completará con la siguiente:

- Referencia Catastral y del Registro de la Propiedad de la parcela o parcelas, con indicación de la superficie de cada una de ellas y la descripción de las colindantes.
- Representación de todas y cada una de las edificaciones existentes con indicación de las distancias a todos los linderos y cauces fluviales, y de todas las infraestructuras y servicios de que dispongan.
- Representación de los caminos públicos existentes desde los que se disponga el acceso a las parcelas.
- Información sobre la vegetación arbórea y arbustiva existente.

c) Proyectos de las obras, instalaciones o actividad, cumplimentando lo expuesto en los puntos referentes a las solicitudes de licencias de obras o de obras menores según los casos.

d) Los proyectos de obras e instalaciones de todo tipo, incorporarán los estudios de evaluación del impacto ambiental de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

e) Cuando se solicite licencia para edificaciones e instalaciones de usos de utilidad pública o interés social, se deberá justificar la necesidad y oportunidad de su implantación en el suelo no urbanizable.

9.- Licencias de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones:

Junto con la solicitud de la licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Certificado de final de obra suscrito por los técnicos directores de las mismas y visados en los correspondientes Colegios Profesionales.

b) Planos actualizados definitivos del estado final de la obra.

c) Planos definitivos de las acometidas de las distintas infraestructuras y servicios a los edificios, instalaciones o locales habilitados. Estos planos se complementarán con los planos de urbanización actualizados,

siempre que se ejecuten obras de urbanización complementarias a las de edificación.

- d) Fotografías en las que se reflejen todas las fachadas del nuevo edificio o instalación, y del local en el caso de habilitación de locales.
- e) Copia de la formalización del Alta del edificio o instalación en la Contribución Urbana, debidamente diligenciada.
- f) Liquidación final indicando el coste definitivo de las obras e instalaciones, suscrita por el director de la obra y visada en el correspondiente Colegio Profesional. Se adjuntará además para la liquidación definitiva de las tasas e impuestos municipales, el alcance de los conceptos correspondientes al beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos que hayan intervenido en la obra.
- g) Copia autorizada de la escritura de declaración de la obra nueva, en la que debe quedar reflejada la relación de fincas que quedarán afectadas por servidumbres sean de uso público o de otro tipo.

10.-Licencias de apertura de actividades industriales, mercantiles y terciarias:

Estas licencias se refieren a las actividades incluidas en el Nomenclator anejo a la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y a todas aquellas asimilables a las mismas. Para solicitar dichas licencias, además de la documentación recogida en el Artículo 18 de las presentes Ordenanzas, se acompañará proyecto, cuatro ejemplares, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente que estará integrado, como mínimo por los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica que contendrá:
 - Domicilio industrial y social de la actividad.
 - Definición de la actividad, con la clasificación decimal principal y secundaria, y la categoría.
 - Características del edificio o local, con indicación de la situación, accesos, comunicación interior, superficies, alturas, ventilaciones, etc.
 - Relación completa de materias primas y productos intermedios.
 - Relación de la maquinaria prevista y necesaria para el desarrollo de la actividad.

- Descripción pormenorizada del proceso industrial.
- Mención de las repercusiones que se puedan producir en el entorno, con descripción detallada de las medidas correctoras que garanticen su reducción a los límites admisibles.
- Relación del personal que forma la plantilla.
- Relación nominal de los vecinos colindantes.

b) Planos:

- Plano de situación de la parcela, edificio o local, escala mínima 1:2.000, tomando como base el plano oficial del Ayuntamiento.
- Plano de emplazamiento o de parcela en el caso de que se trate de una actividad a desarrollar que no se limite a un local, con indicación de los accesos previstos desde los viales públicos, superficie ocupada por la edificación y destinada a patios o zonas libres para almacén, zona de maniobras, aparcamientos, etc. La escala mínima será 1:500.
- Planos de plantas, alzados y secciones necesarios para la completa comprensión del edificio o local y de las instalaciones propias de la actividad. Se dibujarán a escala 1:100 ó 1:50 según los casos.

- c) Presupuesto desglosado en partidas, cada una de ellas con su medición y precio unitario correspondiente y resumen final en el que se incluyan los conceptos de beneficio industrial, gastos generales, y honorarios de los técnicos responsables.

Para la solicitud de apertura o implantación de las actividades no reguladas por la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, bastará con formalizar la solicitud de licencia de puesta en funcionamiento de la actividad, tal y como se describe en el punto siguiente, con independencia del resto de autorizaciones preceptivas como las licencias de obras de acondicionamiento del local o edificio.

11.-Licencias de puesta en funcionamiento de la actividad:

Finalizadas las obras de habilitación del edificio o local para el ejercicio de la actividad, y de la adopción de las medidas correctoras previstas en el proyecto, y de las impuestas en el proceso de tramitación de la actividad, se solicitará la licencia de puesta en funcionamiento de la misma, aportando la siguiente documentación complementaria:

- a) Copia de hallarse en situación de Alta en el impuesto de la Licencia de Actividades Económicas o similar que le pudiera sustituir legalmente.
- b) Copia de la escritura de propiedad del local o contrato de arrendamiento.

12.-Licencias de instalación de sistemas de captación de energía solar:

La instalación o implantación de cualquier sistema de captación de energía solar, sea del tipo que sea y tenga la potencia que tenga, estará sujeta a la previa obtención de la **licencia municipal de actividad y obra**. Toda la obra civil complementaria a la instalación de sistemas de captación deberá cumplir con la normativa general de aplicación, tanto a nivel sectorial como a nivel de la normativa urbanística municipal.

La documentación a presentar para la obtención de la licencia será diferente en función de la clasificación de la actividad en inocua, exenta o clasificada:

- c) **Actividad inocua:** La solicitud de licencia irá acompañada de planos de ubicación concreta (sobre topografía municipal), memoria descriptiva de la instalación suscrita por instalador autorizado, acompañada del cálculo de la potencia a instalar, planos o esquemas de las instalaciones, y presupuesto. Además de las especificaciones técnicas de la actividad, se aportará información detallada de las soluciones que propongan para la instalación de los captadores solares, su emplazamiento exacto en la cubierta o fachadas, las soluciones técnicas para su anclaje y la visión final del edificio con la instalación ejecutada representada gráficamente en planos con el suficiente detalle y a escala adecuada.

Se acompañará certificado suscrito por técnico competente acreditando la capacidad portante de la estructura sobre la que se vaya a asentar, conforme a la normativa vigente, y el correspondiente estudio de cumplimiento de la legislación en materia de prevención de riesgos laborales.

- b) **Actividad exenta y clasificada:** La solicitud se acompañará de un proyecto técnico completo firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Dichos proyectos, además de las

especificaciones técnicas de la actividad, recogerán con detalle las soluciones que propongan para la instalación de los captadores solares, su emplazamiento exacto en la cubierta o fachadas, las soluciones técnicas para su anclaje y la visión final del edificio con la instalación ejecutada representada gráficamente en planos con el suficiente detalle y a escala adecuada.

En el supuesto que se trate de una instalación fotovoltaica que supere los 100 kW precisará además, de la documentación acreditativa de haber sido tramitado el expediente de Evaluación Individualizada de Impacto Ambiental.

Una vez concluida la instalación y para la obtención de la licencia de inicio de actividad, en los tres casos (actividad inocua, exenta y clasificada) deberá aportarse, además de la documentación general asociada a cada uno de los expedientes, el certificado de la instalación suscrito por el instalador autorizado.

Asimismo, caso de que el objetivo de la instalación sea un aprovechamiento económico, deberán presentarse las autorizaciones y aprobaciones correspondientes por parte de la empresa distribuidora de energía eléctrica y la Delegación Territorial de Industria.

Artículo 23.- Competencia para el otorgamiento de licencias (Artículo 209 Ley de Suelo y Urbanismo):

La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá a los Ayuntamientos a través del órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 24- Procedimiento para la concesión de la licencia municipal:

Toda solicitud de licencia será objeto de informe técnico y jurídico en los que constará si la documentación presentada cumple con las disposiciones vigentes y el objeto de la solicitud se ajusta a las previsiones y determinaciones reguladoras del uso del suelo y de la edificación en el municipio, de acuerdo con lo que establece la Ley de Suelo y Urbanismo vigente, el Plan General, el Planeamiento de Ordenación Pormenorizada si lo hubiera, y el resto de Ordenanzas vigentes.

Como procedimientos específicos en la concesión de las licencias se señalan los siguientes:

a) **Licencias en Bienes Inmuebles del Patrimonio Cultural Vasco:**

Para la concesión de licencias de intervención en los edificios incluidos en el Catálogo de los Bienes Inmuebles con valor histórico-artístico del Plan General se cumplimentará la tramitación que se señala en el TÍTULO VI en función del grado de protección que se asigna a cada elemento catalogado.

b) **Licencias para las construcciones destinadas a Explotaciones Agrarias:**

Para la concesión de licencias de construcciones destinadas a Explotaciones Agrarias se requerirá el informe previo favorable de la viabilidad de la Explotación emitido por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

c) **Licencias de apertura e implantación de actividades incluidas en el Nomenclator de la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas:**

El procedimiento para la tramitación de los expedientes de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas será el que establezca en cada momento la normativa vigente de aplicación.

En la tramitación de las distintas licencias, una vez cumplimentados los procedimientos particulares señalados, y en base a los informes técnicos y jurídicos emitidos, el Ayuntamiento de Bergara autorizará o denegará la licencia solicitada, resolución que deberá ser en todos los casos motivada.

En ningún caso podrán adquirirse, ni aún por silencio administrativo positivo, facultades o derechos disconformes con la ordenación urbanística ni con la legalidad vigente.

Las licencias se concederán, en todos los casos, a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

El plazo máximo para la notificación de resolución expresa de una solicitud de licencia será de tres meses a contar desde la presentación de la solicitud.

Artículo 25.- Titularidad y transmisión de las licencias:

Se considera titular de la licencia quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas. Será también el responsable del abono de los impuestos y tasas que correspondan por la concesión de la licencia.

La titularidad de las licencias será transmisible, entendiéndose producida la transmisión, salvo pacto en contrario, junto con la de la superficie de suelo o la construcción o edificación correspondiente. El transmitente y el adquirente deberán comunicar la transmisión por escrito al Ayuntamiento. Si se trata de transmisiones de licencias de construcción de cualquier tipo, se deberá acompañar acta suscrita por ambas partes en la que se recoja el estado de la obra en el momento de la transmisión a fin de delimitar las responsabilidades de cada titular. En caso de ausencia de dicha acta, la responsabilidad será solidaria entre ambos.

Artículo 26.-Condiciones y plazos de ejecución de las licencias. Prórrogas:

a) Condiciones en las licencias:

Las licencias de movimiento de tierras, obras de urbanización, demolición de construcciones e instalaciones, obras de construcción de cualquier tipo, incluso obras menores y las licencias de apertura podrán contener condiciones, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y de cesión del suelo, plazos y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que mediante ellas, se pueda evitar la denegación de la licencia.

b) Fijación de plazos en las licencias:

Atendiendo a lo que señala el Artículo 215 de la Ley de Suelo y Urbanismo vigente, todas las licencias incluirán entre sus determinaciones, la fijación del plazo de iniciación de la obra, el plazo máximo de ejecución, y el periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable a su promotor.

Se mantienen, como plazos generales a concretar en cada licencia, los que recogen las Normas Subsidiarias que se revisan, y que son, de 24 meses para la

terminación total de cualquier tipo de obra sujeta a licencia, de 12 meses como periodo de interrupción máxima, y también de 12 meses para la prórroga máxima. El inicio de las obras deberá formalizarse mediante la firma del Acta de inicio en el plazo máximo de seis meses contados desde la recepción del acuerdo de concesión de la licencia.

c) **Prórrogas:**

Dentro del plazo máximo establecido de seis meses, el titular de la licencia podrá solicitar una prórroga del plazo de inicio de las obras. El Ayuntamiento podrá concederla si no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o no se hubiera acordado la suspensión de licencias para el Area o Sector en el que se ubique el solar o local objeto de licencia. La prórroga será única y no renovable, y podrá el Ayuntamiento exigir nuevamente el abono de las correspondientes tasas, con independencia de las abonadas con motivo de la concesión de la licencia primera.

El incumplimiento de los plazos de ejecución fijados en la licencia requerirá la necesidad de solicitar una prórroga en dicho plazo. La concesión de la prórroga obligará a adaptar la obra o instalación a las modificaciones de la normativa urbanística o técnica que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia. Con la concesión de la prórroga podrá el Ayuntamiento exigir el nuevo abono de las correspondientes tasas.

El plazo de la prórroga será fijado por el Ayuntamiento en cada caso. La misma será única e improrrogable.

Artículo 27.- Extinción de los derechos concedidos por las licencias:

Las licencias para la ejecución de obras o instalaciones o apertura de actividades se extinguirán y quedarán sin efecto, ni derecho a indemnización, en los siguientes casos:

- Por renuncia del titular de la misma, expresada por medio de escrito dirigido al Ayuntamiento.
- Por anulación, al incumplir el titular las condiciones impuestas en la licencia, no abonar las tasas e impuestos en las fechas que se señalen en el escrito de notificación, o por haber contravenido la normativa urbanística vigente en la fase de construcción no respetando el proyecto objeto de licencia.

- Por caducidad, al cumplirse el plazo de inicio o finalización de las obras, o sus respectivas prórrogas, caso de que fueran concedidas, o por tener las obras interrumpidas, una vez iniciadas, por espacio superior al establecido en cada caso o, en su defecto, al de seis meses.

En todos los casos, el Ayuntamiento deberá comunicar al solicitante la extinción de la licencia concedida.

Artículo 28.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para que sean efectivas las distintas clases de licencias:

Para que los diversos tipos de licencias concedidos sean efectivos se cumplirán las siguientes condiciones específicas, requisitos y garantías:

a) Licencias de División, Segregación, Parcelación o Agrupación de fincas:

Las licencias mencionadas serán efectivas cuando se presente copia autorizada de la escritura objeto de la licencia y justificante de la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad y con el abono de las tasas e impuestos municipales que fueran preceptivos.

b) Licencias de cualquier tipo de obras contenidas en los puntos b), c), d), e), f), y h) del Artículo 19:

Las licencias de obras contenidas en los referidos puntos no serán efectivas si no se cumplimentan las siguientes condiciones específicas, requisitos y garantías:

- Cuando se conceda una licencia en base a un proyecto básico, la efectividad quedará condicionada a la presentación del proyecto de ejecución.
- Las licencias, en las que se impongan diversas condiciones previas al inicio de las obras, no serán efectivas hasta tanto no se cumplimenten las condiciones impuestas.
- A la presentación del nombramiento visado en el correspondiente Colegio Profesional de los técnicos competentes responsables de la dirección de las obras.
- Al abono de las tasas e impuestos municipales.

- A la presentación de los avales o garantías en la cuantía que se establezca para responder de la ejecución de las obras de urbanización en las obras de edificación en fincas o parcelas en aquellos casos, en los que dichas cargas no estén recogidas en la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad.
- A la presentación de avales, otro tipo de garantías o fianzas que se establezcan para responder de los desperfectos que pudieran ocasionarse en las vías públicas o instalaciones con motivo de la ejecución de las obras.
- A la formalización del Acta de Replanteo en las licencias de construcción, ampliación y reforma de las edificaciones e instalaciones para lo que se cumplirán los siguientes trámites y requisitos:
 - El titular de la licencia solicitará por escrito, con un mínimo de ocho días de antelación, la comprobación por los Servicios Técnicos Municipales del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha comprobación deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.
 - El replanteo consistirá en trasladar al terreno el perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando las alineaciones y rasantes fundamentales, mediante tira de cuerdas de acuerdo con el "Plano de Emplazamiento y Replanteo" que deberá acompañar a la solicitud.
 - En caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el técnico municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.
 - Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar el titular de la licencia o el director o directores de las obras, su discrepancia con el técnico municipal si así lo creen oportuno, adjuntando las oportunas alegaciones. Al acta se adjuntarán cuatro copias del "Plano de Emplazamiento y Replanteo", uno para el Ayuntamiento, otro para el titular de la licencia y dos para los directores de la obra, con las correcciones oportunas si las hubiere, firmando todas las copias y el acta la totalidad de los asistentes.
 - En el caso de que el titular de la licencia o el director o directores de las obras hicieran constar en el acta correspondiente su des-

acuerdo con el replanteo establecido por el técnico municipal, el órgano otorgante de la licencia, o en su defecto, el Alcalde adoptará la solución definitiva al respecto en un plazo máximo de ocho días, entendiéndose, en caso contrario, desestimadas las alegaciones formuladas en el acta.

- En las licencias de movimiento de tierras de todo tipo, en las referidas a obras de urbanización e instalaciones, en las de demolición y en las de obras menores, si se requiere por la importancia de las mismas, bastará con una revisión de las obras a ejecutar por parte del técnico o técnicos municipales previa al inicio de las mismas, para comprobar si existen o no impedimentos que dificulten o imposibiliten la correcta ejecución de las obras.

c) Licencias de obras y usos de carácter provisional:

Además de las condiciones señaladas en el punto anterior de acuerdo con la categoría de las obras, las licencias de obras y usos de carácter provisional no serán efectivas, y por tanto, no podrán iniciarse las obras o usos, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la obra o uso, con la obligación de demoler la construcción o cesar el uso en el momento en que lo requiera el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. También la prestación de la garantía que asegure la ejecución, en su momento de las obras de demolición.

d) Licencias en el suelo no urbanizable:

Para hacer efectivas las licencias de obras de edificación en el suelo no urbanizable deberá cumplirse lo que se establece en el punto b) del mismo Artículo. También para la ejecución de obras de urbanización, construcción de pistas y caminos se cumplirán los requisitos contenidos en el mismo punto b).

Para la instalación de asentamientos no estables, y la realización de talas y entresacas en los casos en los que se precise solicitar licencia municipal de acuerdo con lo que establece el Artículo 16 de las presentes Ordenanzas, no será preciso la presentación de proyectos, pero sí en cada caso, la de una memoria explicativa de las obras o actuaciones pretendidas, un presupuesto del alcance de las instalaciones de los asentamientos, y la relación del número de piezas a derribar, con especificación de la especie y años de vida en las operaciones de talas y entresacas y, en todos los casos, un plano a escala 1:5.000 en el que se

señale el terreno o terrenos en los que se pretende actuar y las pistas y caminos públicos que se verán afectados en las labores de talas y entresacas.

Para garantizar la reposición del estado primitivo de los terrenos cuando desaparezcan los asentamientos no estables, y la reposición de carreteras, pistas, caminos e instalaciones que puedan dañarse con las labores de talas y entresacas, se deberá aportar un aval o fianza en metálico cuya cuantía será fijada en cada caso de acuerdo con la categoría de la actuación.

Artículo 29.- Licencias de Primera Utilización:

Los titulares de las licencias de obras de construcción de todo tipo, incluso los de obras menores, quedan obligados a solicitar la licencia de primera utilización, antes de poder destinar los edificios y locales a los fines previstos. La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la conexión del edificio a las redes de servicios urbanos como abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfono y gas, debiendo denegar el Ayuntamiento o las compañías suministradoras el alta correspondiente en caso de incumplimiento del mismo.

Para hacer efectiva la licencia de Primera Utilización se cumplirán los siguientes trámites:

- Se comprobará si se ha completado la documentación exigida y si la misma se ajusta al proyecto objeto de licencia y a las condiciones impuestas en la misma.
- Se realizará visita por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento al edificio, obra de cualquier tipo o instalación, para comprobar la finalización total de las obras y si las mismas se ajustan a la documentación presentada y a las condiciones de la licencia.
- En las actuaciones en las que se incluya la ejecución de obras de urbanización, se comprobará por parte de los Técnicos Municipales la adecuada terminación de las obras de compactación y de pavimentación de todo tipo, el correcto funcionamiento de la totalidad de las instalaciones de infraestructuras y servicios, utilizando en cada caso y con cargo al titular de la licencia, los medios adecuados para la realización de las comprobaciones, la adecuada terminación de las zonas verdes y la idoneidad de las plantaciones y mobiliario urbano.

- Con la concesión de la licencia de Primera Utilización y recepción de la urbanización en los casos en los que proceda, se solicitará por parte del titular de la licencia la devolución de los avales y fianzas depositados.

Cuando se trate de obras de urbanización de terrenos destinados a dominio público, y en todos los casos en los que se haya exigido el depósito de un aval o fianza, una vez comprobada la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños causados, se procederá a la recepción provisional de las obras, devolviendo los avales y fianzas depositados excepto un seis por ciento del importe de las obras que se devolverá cuando se formalice la recepción definitiva de las mismas, transcurrido un año desde la recepción provisional.

- En el caso de que el titular de la licencia no hubiera ejecutado las obras de urbanización contenidas o complementarias a la licencia de construcción, o las de reposición de los daños causados en las vías y espacios públicos e instalaciones, y cumplidos los plazos de apercibimiento establecidos, el Ayuntamiento hará uso de los avales y fianzas para la correcta terminación de las obras.
- En ningún caso podrá concederse una licencia de Primera Utilización condicionada, por lo que, si en los preceptivos informes de los Servicios Técnicos, se advirtiera el incumplimiento de los requisitos establecidos anteriormente, tanto en lo referente a la documentación aportada, como en la ejecución de las obras de edificación o urbanización, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al solicitante las deficiencias observadas y fijando un plazo para subsanarlas.

Artículo 30.- Licencias de Puesta en Funcionamiento de la Actividad:

Los titulares de las licencias de las actividades tipificadas quedan obligados a solicitar la licencia de puesta en funcionamiento, antes de poder destinar los edificios y locales a los usos previstos. La obtención de la licencia será requisito indispensable para la conexión del edificio a las redes de servicios urbanos como abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfono y gas, debiendo denegar el Ayuntamiento o las compañías suministradoras el alta correspondiente en caso de incumplimiento del mismo.

Solicitada la licencia de Puesta en Funcionamiento de una actividad, se comprobará por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, si la documentación

aportada para solicitar la licencia es la adecuada, y si es correcta la ejecución de las obras e instalaciones y la adopción de las medidas correctoras incluidas en el proyecto de actividad y las exigidas en el proceso de tramitación de la misma.

Dada la complejidad de algunas instalaciones o procesos, el Ayuntamiento podrá recurrir a otras empresas especializadas en la revisión de instalaciones y procesos.

Caso de que, los informes emitidos por los Servicios Técnicos, fueran favorables, se concederá la licencia de Puesta en Funcionamiento de la actividad. Como en el caso de las licencias de Primera Utilización, las licencias no podrán ser condicionadas.

Artículo 31.- Abono de Tasas e Impuestos:

La cuantía de las Tasas e Impuestos de licencia vendrá fijada en las Ordenanzas Fiscales Municipales.

Con la concesión de las diversas licencias, se practicará la liquidación de las Tasas e Impuestos. En las licencias para la ejecución de cualquier tipo de obras, la liquidación de Tasas e Impuestos será provisional, practicándose la liquidación definitiva sobre el coste total de las mismas con la concesión de la licencia de Primera Utilización o de Puesta en Funcionamiento de la actividad.

Artículo 32.- Prescripciones a observar en la ejecución de las obras:

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse la siguientes prescripciones:

- Solicitar y construir el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
- Conservar en buen estado el vado o vados existentes y las vallas y demás elementos de seguridad. Se podrá exigir el pintado periódico de las vallas a fin de que presente un estado digno.
- En todos los casos en los que, por la ejecución de obras o colocación de vallados, se ocupen vías públicas o aceras, deberán resolverse otros pasos alternativos para vehículos y peatones, de acuerdo con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

- Se observarán las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía urbana.
- La retirada de escombros de la obra, deberá efectuarse por medio de canales o tolvas colocados en fachada, y el depósito de escombros en la vía pública se realizará en contenedores que deberán estar expresamente autorizados por el Ayuntamiento.

El transporte de los escombros podrá estar regulado por la autoridad municipal, y el vertido se realizará, en todos los casos, en los vertederos autorizados.

Artículo 33.- Renuncia y nueva designación de técnicos directores en el proceso de construcción de una obra de cualquier tipo o instalación:

La renuncia, por el motivo que fuere, de un técnico de obligada intervención en una obra o instalación, según lo previsto en el presente Plan General, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración Municipal dentro del plazo de setenta y dos horas mediante escrito debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que se exprese la causa de la renuncia.

El promotor de las obras se verá obligado a paralizarlas hasta tanto notifique al Ayuntamiento el nombramiento de un nuevo director. Se exceptúan de paralización únicamente aquellas obras precisas e indispensables para garantizar la seguridad.

Artículo 34.- Modificaciones de los proyectos de obras o instalaciones:

Si durante el transcurso de la obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, se distinguirá, si las modificaciones son sustanciales o si se trata de variaciones de detalle, estructurales, de instalaciones, etc. que no desvirtúen las características principales o los usos contemplados en el proyecto primitivo objeto de la licencia.

En el primero de los supuestos, se solicitará la oportuna modificación de la licencia, aportando la misma documentación y con los mismos trámites que si se tratara de la primera licencia. En la documentación aportada habrá, en todos los casos, una

clara referencia al objeto de la modificación, aportando la documentación del proyecto primitivo que se modifica.

Si se trata del segundo supuesto, es decir, de modificaciones que no desvirtúan el proyecto primitivo, podrán continuar los trabajos justificando las modificaciones introducidas cuando se solicite la licencia de Primera Utilización o la de Puesta en Funcionamiento del local, edificio o instalación.

En las modificaciones respecto del proyecto inicial de las obras de urbanización de viales, paseos, espacios libres o infraestructuras destinados al dominio público, se solicitará expresamente la autorización del Ayuntamiento para la realización de cualquier cambio.

Artículo 35.- Inspección de las obras:

Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la Inspección Municipal y los Servicios Técnicos Municipales, podrán examinar la marcha de las obras siempre que lo juzguen conveniente o lo ordene la autoridad competente.

La inspección comprenderá cuantos actos estime necesarios el técnico municipal en relación con el motivo objeto de comprobación.

El titular de la licencia o quien le represente, y el director facultativo de la obra, están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean debidamente citados al efecto y a permitir el acceso a la finca a los técnicos municipales que vayan a realizar la inspección.

En todas las obras de edificación, sean de nueva planta o de ampliación, deberá comunicarse al Ayuntamiento la fecha de terminación de las distintas fases de obra que puedan señalarse en el condicionado de la licencia:

Hechas las comunicaciones señaladas, los técnicos municipales podrán realizar las comprobaciones que estimen pertinentes, levantando acta de la visita realizada.

En el caso de que, en cualquiera de las visitas de inspección o comprobación que se realicen en el transcurso de la obra, se advirtieran diferencias sustanciales con respecto al contenido del proyecto objeto de licencia, se ordenará la inmediata paralización de las obras y se procederá, según los casos, de acuerdo con lo que establecen los Capítulos III, IV y V del Título VI de la Ley de Suelo y Urbanismo vigente.

TITULO IV.- ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

CAPITULO IV.1.- DEFINICION DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS:

Artículo 36.- Aplicación:

Los parámetros urbanísticos que se definen a continuación serán de aplicación en la totalidad del término municipal de Bergara.

Artículo 37.- Referencias a la parcela:

- a) **Parcela:** Es la porción de terreno deslindada como unidad predial y registrada como tal. Puede ser:
- Parcela bruta: Se refiere a la parcela en su estado inicial o parcela aportada dentro del ámbito de una unidad urbanística.
 - Parcela neta: Se refiere a la parcela inicial o parcela bruta una vez deducidas las porciones de la misma destinadas a ampliación, mejora o nueva creación de vías o espacios públicos, o a cesiones obligatorias con otros fines.
- b) **Linderos:** Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de las colindantes.
- c) **Cierre de parcela:** Es la cerca situada sobre los linderos que materializa la delimitación de la parcela.
- d) **Superficie de parcela:** Es la dimensión que resulta de la parcela deslindada según su proyección horizontal.
- e) **Cota inicial o natural del terreno:** Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de las actuaciones urbanizadoras.
- f) **Cota final del terreno:** Es la altitud relativa de cada punto del terreno después de las actuaciones urbanizadoras.

- g) **Rasantes:** Son las líneas que conforman el perfil longitudinal de las vías y espacios públicos. A falta de una determinación a través del planeamiento, las rasantes válidas serán las existentes.
- h) **Alineaciones:** Son las líneas que, a lo largo de los viales o espacios libres, establecen los límites de la edificación o diferenciación de usos.

Artículo 38.- Referencias al asentamiento de la edificación en la parcela:

- a) **Planos de fachada:** Son los planos situados sobre la rasante que delimitan la separación entre el espacio edificado y el no edificado. No comprende los elementos o cuerpos salientes.
- B **Línea de edificación:** Es la intersección del plano de fachada con el terreno.
- c) **Fondo de edificación:** Es la distancia, medida perpendicularmente, entre la fachada denominada principal y la interior o posterior.
- d) **Medianería:** Es el muro o cierre de cerramiento lateral ciego que se eleva hasta la cubierta que separa dos edificios colindantes. El muro medianero puede ser común a los dos edificios colindantes.
- e) **Retranqueo o separación a linderos:** Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y los linderos de la parcela privada ligada a la edificación.
- f) **Cota rasante en los edificios:** Es la altitud relativa de cualquier planta del edificio con respecto a un punto exterior del terreno que sirve de referencia.

Artículo 39.- Referencias de ocupación de la parcela por la edificación:

- a) **Ocupación o superficie ocupada:** Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de un edificio sobre el plano horizontal en el que se asienta o se vaya a asentar.
- b) **Coefficiente de ocupación:** Es la relación entre la superficie ocupada u ocupable por una edificación y la superficie total de la parcela. Cuando se hace referencia en el Plan General a dicho parámetro, se interpreta como ocupación máxima.

Artículo 40.- Referencia a las superficies útil y construida. Techo edificable:

- a) **Superficie útil de cada vivienda o local:** Es la delimitada interiormente por los paramentos verticales terminados respecto de los elementos comunes. Se contabilizan en su totalidad los cuerpos salientes cerrados y en su mitad los abiertos.
- b) **Superficie construida de cada vivienda o local:** Es la que resulta de añadir a la superficie útil la de los muros, tabiques y cierres, y la parte proporcional de la superficie ocupada por los elementos comunes.
- c) **Superficie construida por planta en un edificio:** Es la suma de la superficie construida de las viviendas y locales de esa planta concreta del edificio.
- d) **Techo edificado o edificable en un edificio sobre rasante:** Es la suma de la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada planta del edificio.

En el cómputo del techo edificado o edificable se incluye la superficie de los siguientes espacios y elementos:

- Las denominadas planta baja y plantas altas de los edificios en las Fichas Urbanísticas.
- Los denominados espacios bajo cubierta en las Fichas Urbanísticas destinados a los usos característicos fijados en las mismas que dispongan de una altura libre de más de 1,80 metros, o los que, destinados a traseros, tengan una superficie útil mayor de 15 m²(u) por local.
- Los huecos de ascensores.
- Los vuelos cerrados autorizados. No los cuerpos salientes abiertos.

No tienen la consideración de espacios computables:

- Los espacios cubiertos y cerrados con altura libre menor de 1,80 metros.
- Los porches de uso público.
- Los patios y conductos de instalaciones de diámetro mayor de 1,50 metros.

- e) **Techo edificado o edificable bajo rasante:** cuando se establezca en las Fichas Urbanísticas un límite específico, se computará como tal la totalidad del

espacio limitado por los cierres o muros exteriores que no reúnan las condiciones para su consideración como aprovechamiento sobre rasante.

Artículo 41.- Referencias de Edificabilidad de los suelos:

Atendiendo a lo que dispone el Artículo 35 de la Ley de Suelo y Urbanismo vigente se definen los siguientes tipos de edificabilidad.

a) **Edificabilidad física o bruta:** Se entiende la totalidad de superficie de techo edificado o edificable, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito del territorio determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo o bien en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando se trate de solares, parcelas o edificaciones existentes, se expresa mediante el señalamiento de alineaciones, perfiles y alturas, o se remite a la consolidación del edificio.

b) **Edificabilidad urbanística:** Se entiende por la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de tipo lucrativo asignada a un ámbito determinado, quedando excluida la de las dotaciones públicas existentes o previstas para el mismo.

c) **Edificabilidad ponderada:** Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso por el coeficiente de ponderación u homogeneización que se le asigna en relación con los otros usos del mismo ámbito.

d) **Edificabilidad media:** Se entiende por edificabilidad media de un ámbito territorial el coeficiente resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada del ámbito por la superficie total del mismo. Se incluyen en dicha superficie las de los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito territorial correspondiente, excluyéndose las superficies correspondientes a los sistemas generales existentes y que queden consolidados por la ordenación urbanística.

Artículo 42.- Referencias al volumen y forma de los edificios:

a) **Altura del edificio:**

La altura de un edificio se medirá en base a dos parámetros como son la altura en unidades métricas y la altura en número de plantas:

- **Altura en unidades métricas:** Se considera la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno medida en unidades métricas.

La altura, a la que se hace referencia, es la que resulta de la medición vertical entre la rasante de la acera, espacio público o punto de referencia existentes o previstos a los que da frente el edificio y la cara inferior del forjado del techo de la última planta que se contabiliza en los edificios residenciales. En los edificios industriales la medición se realizará hasta la parte inferior de las vigas principales que soportan la cubierta.

La medición se realizará en el punto medio de la fachada del edificio que da frente a la vía o espacio público. En los edificios residenciales se realizará en tramos de fachada con una longitud máxima de veinticuatro metros. En edificios en esquina a dos calles con distintas rasantes, la altura que resulte para la calle de rasante más alta se podrá prolongar a la fachada contigua en una longitud máxima de quince metros.

- **Altura en número de plantas:** Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante de la vía o espacio público. En la medición del número de plantas se incluye la planta baja como una planta más. En el cómputo del número de plantas a efectos del dimensionado de los patios, la planta bajo cubierta tendrá la consideración de una planta como el resto de las inferiores.

b) **Altura máxima:**

Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura del edificio. Cuando se establezca la altura en las dos unidades de medición señaladas en el punto anterior, ambas deberán respetarse simultáneamente como máximas admisibles.

En los casos en los que se señale como condición de altura solamente la máxima, se entenderá que es posible edificar sin agotarla. En casos puntuales, el Ayuntamiento podrá obligar a alcanzar la altura máxima cuando

se entienda necesario para mantener o conseguir una determinada imagen urbana.

c) **Construcciones por encima de la altura máxima:**

Por encima de la altura máxima señalada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- **Vertientes de la cubierta:** Se trata de los faldones inclinados de las cubiertas. La pendiente de los faldones no podrá ser en ningún caso mayor del 35% desde cualquiera de las fachadas del edificio.
- **Elementos técnicos de las instalaciones:** Bajo esta denominación se incluyen las partes integrantes comunes del edificio tales como, cuerpos de remate de la caja de escaleras, casetas de ascensores, chimeneas, conductos de ventilación, sistemas de refrigeración, claraboyas, antenas de radio y televisión, pararrayos, y otros asimilables.
- **Elementos ornamentales:** Por encima de la altura máxima podrá admitirse la construcción de elementos ornamentales de las fachadas o cubiertas, como barandillas y otros, con una altura máxima de un metro, y siempre que no suponga la creación de un espacio cerrado.
- **Torreones:** Se denominan torreones los cuerpos salientes con respecto del perfil de la cubierta que puedan construirse en puntos de edificios singulares o en edificios que conformen las esquinas o remates de las manzanas edificables. Las Fichas Urbanísticas de las distintas Areas y Sectores, o el planeamiento pormenorizado, deberán recoger expresamente la posibilidad de su construcción. Las dimensiones máximas y usos se detallan en la Ordenanza correspondiente.

d) **Alturas de piso:**

Se entiende por altura de piso la distancia vertical entre las dos caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas, o entre la cara superior de una solera y la superior del forjado que cubre dicha planta.

e) **Altura libre de piso:**

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado incluido el revestimiento del techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

f) **Planta:**

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio se consideran los siguientes tipos de plantas:

- **Planta baja:** Es aquella en la que la cota rasante coincide sensiblemente en más de un sesenta por ciento con la cota de referencia del edificio.
- **Planta de semisótano:** Es aquella en la que más de un sesenta por ciento de la superficie edificada tiene el plano del suelo a cota rasante inferior a la que se define para la planta baja, y el plano del techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a cota rasante inferior a 1,30 metros de la cota de referencia del edificio.
- **Planta de sótano:** Se entiende por planta de sótano la situada bajo una planta baja, una planta de semisótano u otro sótano. Su altura de fachada será en todos los casos igual o inferior a 1,20 metros en más del 40% de su perímetro. En caso de no cumplir esta condición se considerará planta semisótano.
- **Entreplanta:** Se define como entreplanta la planta que, en algunos casos, puede construirse entre los planos del pavimento y techo de una planta baja. Su superficie se contabilizará dentro de las superficies útiles y construidas de los edificios, y como techo edificable cuando así lo considere el planeamiento pormenorizado.
- **Planta alta o planta de piso:** Es la situada por encima del forjado del techo de la planta baja.
- **Planta de ático:** Última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y todos los planos de fachada que conforman la planta o alguno de ellos se encuentra retranqueado respecto de los planos de fachada del edificio.
- **Planta bajo cubierta:** Es la resultante entre la cara superior de la última planta y los faldones que conforman la cubierta en los casos de cubiertas inclinadas.

g) **Cuerpos salientes:**

Son los elementos habitables u ocupables que sobresalen de los planos de fachada. Los cuerpos salientes pueden ser:

- **Cuerpos salientes cerrados:** Los que disponen en todos sus lados de cerramientos fijos, no desmontables.
 - **Cuerpos salientes abiertos:** Son los que tienen abierto al menos el cierre paralelo a la fachada del edificio.
- h) **Elementos salientes:** Son los elementos no habitables ni ocupables que sobresalen de los planos de fachada. Pueden ser:
- **Elementos salientes permanentes:** Son los que, desde el punto de vista constructivo, son elementos integrantes del edificio tales como los zócalos, pilastras, aleros, gárgolas, marquesinas y otros similares.
 - **Elementos salientes no permanentes:** Son aquellos elementos no integrantes del edificio y que pueden adosarse a las fachadas como son los toldos, rótulos, anuncios.
- i) **Patios:** Se distinguen los siguientes tipos según su situación respecto del edificio:
- **Patios de manzana:** Adquiere tal denominación el espacio no edificado destinado a dar luces y ventilación al conjunto de edificios que conforman una manzana.
 - **Patios de parcela o de luces:** Se trata de los espacios no edificados dentro del volumen de los edificios, y destinados a dar iluminación o ventilación a los mismos.
 - **Patios mancomunados:** Los patios de parcela o luces y los de ventilación pueden servir simultáneamente a dos edificios colindantes. En este caso se denominan patios mancomunados, y para que puedan ser autorizados, será indispensable que se acredite la constitución de una servidumbre de mancomunidad entre las dos fincas en las que se ubiquen los edificios, que será inscrita en el Registro de la Propiedad y será irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las dos fincas.

CAPITULO IV.2.- ORDENANZAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

SECCION IV.2.1.- ORDENANZAS ESPECIFICAS EN EL SUELO RESIDENCIAL

CONDICIONES DE USO:

Artículo 43.- Uso predominante:

Las zonas residenciales son aquellas en las que el uso principal o predominante es el de vivienda. Dentro de las mismas se admiten edificios destinados a otros usos tal y como se especifica en las Fichas Urbanísticas de las distintas Areas y Sectores.

También dentro de los edificios destinados a usos de vivienda, se admiten otros usos compatibles con el mismo, dentro de las limitaciones que se establecen en el presente Plan General, en las Fichas Urbanísticas y en las Ordenanzas.

Artículo 44.- Edificios destinados a usos residenciales:

Son aquellos en los que el uso predominante es el de vivienda. En estos edificios, los usos generales en las distintas plantas, sujetos en todos los casos a las limitaciones que se establecen para cada Area y Sector en particular en las Fichas Urbanísticas, serán los siguientes:

- a) **Planta de sótano:** Podrá destinarse a garaje de vehículos e instalaciones complementarias a dicho uso; a trasteros anejos a las viviendas; a espacios anejos a los locales en planta baja, siempre que están directamente comunicados con ellos formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito o almacenamiento de mercancías y enseres utilizados en la actividad que se desarrolla en el local, pero nunca al despacho al público u otras utilidades que conlleven la estancia continuada de personas, como salas de actos, salas de exposiciones, salas de fiestas etc.; también a instalaciones técnicas del edificio.

Todos los usos señalados u otros asimilables podrán autorizarse siempre que se hayan cubierto los estándares que se señalan como mínimos de plazas de garaje en edificios residenciales en las Fichas Urbanísticas.

b) **Planta de semisótano:** los usos permitidos y los prohibidos serán los mismos que se han fijado para la planta de sótano.

c) **Planta baja:** Como criterio general, podrán tener cabida los usos terciarios señalados en el Punto J-2 del Artículo 15 del presente Plan General. También, cuando se permite en la correspondiente Ficha Urbanística, los usos residenciales especificados en el Punto G del mismo Artículo, los usos industriales en las categorías 1ª y 2ª, los usos dotacionales y de equipamiento comunitario que se señalan el Punto F, y el uso de garaje.

En los locales destinados a usos terciarios, usos industriales autorizados y usos dotacionales y de equipamiento se distingue, el área de atención al público, que incluye todas las piezas en las que se produce el intercambio comercial o en las que el público accede a los productos o a la realización de gestiones, tales como mostradores, vitrinas etc., o a la estancia y paso de trabajadores y público.

En aquellos locales que por la actividad que se desarrolla, se exija la apertura de la puerta hacia el exterior, se retirará la misma hacia el interior respecto de la línea de fachada de forma que no invada la vía pública al abrirse.

Todos estos usos señalados como usos posibles a nivel general se concretan en la Ficha Urbanística de cada Area y Sector.

d) **Plantas altas:** Se destinan al uso de vivienda. En las Fichas Urbanísticas de las distintas Areas y Sectores se admite, en la planta primera y en casos concretos, la posibilidad de algunos usos terciarios, dotacionales y de equipamiento comunitario.

No se entenderá alterado el usos de vivienda por el hecho de que el titular o persona que habite en la misma, pueda instalar un despacho o estudio profesional compartido con el uso de vivienda.

e) **Espacio bajo cubierta:** Se podrán ubicar los elementos técnicos de las instalaciones del edificio como cuartos de máquinas de ascensores, cuartos de calderas o torres de refrigeración y cuartos de los contadores de las instalaciones. En el resto de los espacios resultantes se podrán habilitar trasteros anejos e inseparables registralmente de las viviendas del mismo edificio y destinados exclusivamente al depósito o almacenamiento de enseres de los moradores de las mismas.

También se autorizará el uso de vivienda, en los espacios bajo cubierta de los edificios, debiendo estar ligados físicamente a la vivienda o viviendas de la planta inmediata inferior, e inscritos en el Registro de la Propiedad como elementos anejos e inseparables de las mismas.

No se admitirá la legalización de aquellas viviendas existentes en los espacios bajo cubierta como elementos independientes dados de alta a efectos de la contribución urbana, e inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se revisan a través del presente Plan General. En cualquier caso, para la legalización de las existentes deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad que recoge el presente Plan General.

También se podrán legalizar como viviendas los espacios bajo cubierta con uso actual de trastero o desván y existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (16 de abril de 1996) que cumplan con las siguientes condiciones:

- Disponer de acceso adecuado mediante escalera que cuente con un ancho mínimo libre de paso de 90 cm., y las dimensiones de peldaños que establece el Punto b) del Artículo 66 de las presentes Ordenanzas.
- Posibilitar el acceso directo y adecuado a la cubierta desde el rellano común del último tramo de escalera.
- El espacio del bajo cubierta deberá tener las características adecuadas que permitan su transformación cumpliendo en todos los casos las Condiciones de Habitabilidad (Artículos 57-62) de las presentes Ordenanzas.

Para su legalización, deberán contar en todos los casos con informe previo favorable emitido por los servicios técnicos municipales que analizará el cumplimiento de las condiciones señaladas.

Artículo 45.- Edificios destinados a usos no residenciales:

Podrán autorizarse en las Areas y Sectores con uso global residencial edificios destinados a otros usos con las limitaciones que se señalan en las correspondientes Fichas Urbanísticas de cada Area y Sector.

CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION:

Artículo 46.- Alineaciones:

Las alineaciones de los nuevos edificios residenciales serán las que se determinan en las Fichas Urbanísticas de las Areas en las que establece la edificación mediante actuación directa, y las que se señalen en los documentos de planeamiento de ordenación pormenorizada.

En los casos de sustitución de edificios en los que no se señale ninguna alineación concreta, se entenderá que se mantienen las del edificio objeto de sustitución.

Artículo 47.- Retranqueos:

Los retranqueos de los nuevos edificios residenciales respecto de los linderos de parcela privada ligada a la edificación serán los que se señalan en las Fichas Urbanísticas, y en los documentos de planeamiento de ordenación pormenorizada de las distintas Areas y Sectores.

Artículo 48.- Fondo de la edificación:

Los fondos de los nuevos edificios residenciales serán los que se fijan en las Fichas Urbanísticas de las Areas en las actuaciones directas en el suelo urbano, y los que se señalen en los documentos de planeamiento de ordenación pormenorizada en las Areas, en las que así se establece, y en los Sectores.

En los casos de sustitución de edificios en los no se señale ningún fondo para la nueva edificación, se entenderá que el fondo máximo será el del edificio que se sustituye.

Artículo 49.- Cota rasante de los nuevos edificios:

Las cotas rasantes de referencia de las nuevas edificaciones serán las que se fijan en las Fichas Urbanísticas de las Areas del suelo urbano, y las que se señalen en los documentos de planeamiento de ordenación pormenorizado para el desarrollo de las Areas que lo precisen de acuerdo con lo que establecen las propias Fichas Urbanísticas, y en los Sectores del suelo urbanizable.

En los casos en los que no se establezca ninguna cota rasante de forma expresa, se entenderá que se mantiene como cota de referencia la existente en el vial o espacio público al que dé frente el nuevo edificio, con las correcciones oportunas a introducir para la construcción de la acera en los casos en los que no existiera.

Artículo 50.- Parcelación:

No se permitirá la edificación en parcelas en las que la longitud de fachada sea inferior a ocho metros, salvo en las edificaciones del Casco Histórico, y en las actuaciones de sustitución aislada de edificios existentes en otras Areas con parcelaciones actuales similares a las del Casco. En estas últimas, se podrá edificar en el solar resultante del derribo del edificio actual, cumpliendo las condiciones que, para la fijación de alineaciones, se establecen expresamente en las Fichas Urbanísticas.

Artículo 51.- Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación, ya se defina en unidades métricas o en número de plantas, será la fijada en las Fichas Urbanísticas para todas las Areas y Sectores.

Cuando se señale como condición de altura únicamente la altura máxima, se entenderá que es posible edificar sin agotarla, excepto en los casos puntuales en los que el Ayuntamiento obligue a alcanzar la altura máxima cuando se entienda necesario para mantener o conseguir una determinada imagen urbana.

Artículo 52.- Alturas de piso y alturas libres:

Salvo en los casos en los que expresamente se señala en las Fichas Urbanísticas por tratarse de edificios con algún nivel de protección, las alturas de pisos con los correspondientes criterios de medición, serán los siguientes:

a) **Planta de sótano y semisótano:**

Altura libre mínima: 2,50 metros. En ningún caso, el punto más bajo de los elementos salientes de la estructura o instalaciones en el techo del sótano o semisótano podrá reducir la altura libre de los mismos a menos de 2,20 metros.

b) **Planta baja y entreplantas:**

La altura máxima de piso, es decir entre caras superiores de forjados o solera y forjado, y en el centro del edificio, será de 3,80 metros, excepto en los casos en los que expresamente establezca otra altura en las Fichas Urbanísticas o en el planeamiento de ordenación pormenorizada.

La altura libre mínima será de 3,00 metros. En el caso de tratarse de dependencias complementarias destinadas a almacén, trasteros o aseos no abiertos al despacho público, podrá reducirse la altura mínima libre a 2,30 metros.

En los locales de planta baja de los edificios existentes y en los nuevos locales en los que, a través del planeamiento de ordenación pormenorizada se posibilite la construcción de **Entreplantas**, se respetarán las siguientes condiciones:

- La superficie máxima de ocupación del local por la entreplanta será el 50% del total de su superficie en planta baja.
- No podrán tener acceso independiente a un elemento común del edificio o a otra finca susceptible de constituir una unidad registral independiente.
- Retranqueo del frente de la entreplanta respecto del interior de la línea de fachada: mínimo 2,50 metros.
- Altura libre mínima en la parte del local situado bajo la entreplanta: 2,50 metros.
- Altura libre mínima entre el pavimento terminado de la entreplanta y el techo terminado del local: 2,30 metros. En algún punto aislado, por la existencia de elementos colgantes de la estructura o instalaciones podrá reducirse dicha altura libre a 2,20 metros.
- Las escaleras de acceso a la entreplanta tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro, que cumplirá con el resto de las condiciones de anchura de la huella y altura de tabica de las escaleras comunes en los edificios residenciales. Si dichas escaleras sirven únicamente para el acceso del personal que trabaja en el local, y no para el acceso del público, podrá reducirse la anchura mínima a 0,90 metros, con altura máxima de tabicas de 0,19 metros y anchura mínima de huellas de 0,25 metros en los tramos

rectos. En los tramos curvos o compensados, la altura de las tabicas será la misma y la huella tendrá una anchura mínima de 0,25 metros medida en el eje, con 0,05 metros como mínimo en el lado más estrecho.

c) **Plantas altas:** En las nuevas construcciones, excepto en los casos en los que se señala de forma expresa en las Fichas Urbanísticas, se respetarán las siguientes alturas:

- Altura de piso: 3,00 metros.
- Altura libre mínima: 2,50 metros. Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 metros en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas. Con carácter excepcional podrá también admitirse esta reducción en parte del resto de las estancias cuando así se requiera para el paso de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un tercio de la total de la estancia.

d) **Planta bajo cubierta:** Sólo se computará como techo edificable en la planta bajo cubierta para uso de vivienda, la que tenga altura libre superior a 1,80 metros.

Artículo 53.- Cuerpos salientes:

En los nuevos edificios residenciales podrán construirse cuerpos salientes abiertos y cerrados con las siguientes limitaciones:

a) **Cuerpos salientes cerrados:** No podrán ocupar más de un tercio de la longitud de la fachada excepto en los casos que expresamente se determine en las Fichas Urbanísticas. El vuelo máximo de los mismos medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de éste, no podrá exceder de 1,00 metros.

En casos aislados, se podrá autorizar acumular la totalidad de los vuelos cerrados de todas las fachadas del edificio en una de ellas para la construcción de una galería. En estos casos, el vuelo máximo admisible será de 0,60 metros.

En el Area del Casco Histórico, será el Plan Especial de Protección y Conservación a redactar el que establezca la regulación de los vuelos.

En todos los casos, los vuelos cerrados se separarán un mínimo de 0,60 metros del eje de la medianera, o de la esquina del edificio en los edificios aislados. No se permitirá ningún tipo de cuerpo cerrado saliente en las fachadas a patios de parcela o de luces. En las fachadas a patios de manzana se respetará lo que establezca el documento de planeamiento de ordenación pormenorizada.

b) Cuerpos salientes abiertos:

Los cuerpos salientes abiertos no podrán ocupar más de un tercio de la longitud de la fachada. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de éste, no podrá exceder de 1,00 metros.

En el Area del Casco Histórico, será el Plan Especial de Protección y Conservación a redactar el que establezca la regulación de los vuelos.

Quedan totalmente prohibidos los cuerpos salientes abiertos en las fachadas a patios de parcela o de luces. En las fachadas a patios de manzana se respetará lo que establezca el documento de planeamiento de ordenación pormenorizada.

Artículo 54.- Elementos salientes:

Se distinguen los siguientes tipos:

a) Elementos salientes permanentes: Se concreta la regulación de los siguientes elementos salientes permanentes:

- **Aleros:** Los aleros podrán volar desde el plano de fachada un máximo de 1,10 metros en la totalidad de las fachadas de los edificios.

En las fachadas a los patios de manzana, el saliente máximo del alero será 0,20 metros mayor que el del cuerpo saliente cerrado o abierto autorizado. Cuando no se autorice ningún cuerpo saliente, el vuelo máximo del alero será de 0,50 metros. No se autoriza ningún alero saliente en los patios de parcela o de luces.

En el Area del Casco Histórico, será el Plan Especial de Protección y Conservación a redactar el que establezca la regulación de los vuelos.

- **Marquesinas:** Se prohíbe expresamente la disposición de marquesinas excepto en los casos aislados en los que se pretenda enfatizar y proteger la puerta de entrada en algún edificio público. En estos casos, la marquesina se deberá contemplar desde el proyecto de construcción o rehabilitación como elemento integrante en el tratamiento de la fachada en la que se disponga.

También podrá autorizarse en las promociones de edificios no públicos, cuando se trate de nuevas urbanizaciones y siempre que desde el planeamiento de ordenación pormenorizada se regule su utilización.

En todos los casos, el saliente máximo no será superior al ancho de acera menos 0,60 metros, con el tope máximo de 1,50 metros cuando sea opaca y de 2,50 metros cuando sea traslúcida en un 80% de su superficie. Deberá colocarse en vuelo desde el edificio y ninguno de sus puntos se encontrará a altura inferior a 3,00 metros por encima de la rasante de la acera o espacio libre.

- **Otros elementos salientes permanentes:** Otros elementos salientes permanentes como pilastras, zócalos, cornisas y otros elementos compositivos de las fachadas, no podrán sobresalir más de 0,10 metros en las plantas bajas ni más de 0,20 metros en las plantas altas.

En ningún caso se admitirá la colocación de vitrinas expositoras por el exterior del plano de fachada.

En las fachadas a cárcavas y patios de manzana dentro del ámbito del Casco Histórico, este tipo elementos salientes no podrán sobresalir más de 0,05 metros, al igual que en la totalidad de los patios de parcela.

- b) **Elementos salientes no permanentes:** Se regula la instalación de toldos y rótulos. Otros elementos se regularán por similitud con los mencionados.

- **Toldos fijos y plegables:** Se admiten toldos fijos y plegables en las plantas bajas de los edificios siempre que el saliente máximo no sea superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,60 metros, y con un máximo de 3,00 metros, dejando una altura libre mínima desde la rasante de la acera o espacio libre de 2,70 metros. Sólo podrán situarse a una altura menor y con un saliente máximo de 0,20 metros desde la línea de fachada, los soportes y demás elementos necesarios para el extendido y plegado.

- **Rótulos y anuncios:** Los rótulos o anuncios se dispondrán en todos los casos paralelos al plano de fachada y tendrán un saliente máximo, cuando se dispongan en la planta baja, de 0,10 metros e irán situados a una altura superior a 3,00 metros desde la rasante de la acera o espacio libre. En las plantas altas se dispondrán, en todos los casos, únicamente dentro de lo que constituyen los huecos de la fachada y serán independientes en cada hueco. En ningún caso, ni en las plantas bajas ni en las altas, se autorizan los rótulos perpendiculares al plano de fachada a modo de banderolas.

Los rótulos y anuncios en las plantas bajas de los edificios del Casco Histórico, y en los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles protegidos en cualquiera de sus categorías siempre que la planta baja de los mismos se considere como elemento a mantener, se dispondrán en los elementos ciegos de las fachadas, mediante letras sueltas superpuestas directamente o mediante la rotulación de los anuncios sobre placas transparentes de policarbonato o similares adosadas a las mismas. En caso contrario, deberán disponerse integrados con las carpinterías de cierre dentro de los huecos de las fachadas.

En las plantas altas de estos edificios se dispondrán, en todos los casos integrados en los huecos de las fachadas.

Artículo 55.- Cubiertas:

Las cubiertas de los edificios residenciales se ajustarán a las pendientes máximas señaladas, que no podrán superar en ningún caso el 35%.

La línea envolvente de la cubierta arrancará en cada fachada desde el borde superior y exterior del alero horizontal resultante de la prolongación del forjado de la última planta y con el saliente máximo fijado en el Artículo 54.

Sobre esta línea envolvente podrán sobresalir los casetones de los elementos técnicos de las instalaciones como casetas de los ascensores, remates de la caja de escaleras etc., además de las chimeneas, conductos de ventilación, claraboyas, antenas de radio y televisión, pararrayos y otros asimilables. Las dimensiones de estos cuerpos serán las mínimas necesarias para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

En las actuaciones de rehabilitación o reconstrucción de la totalidad de los edificios incluidos en el ámbito del Casco Histórico y en los incluidos en el Catálogo de

Bienes Inmuebles con valor histórico-artístico en las que se prevea la instalación de ascensores o montacargas, éstos serán hidráulicos o con otro sistema que evite la construcción de casetones que sobresalgan de los faldones de la cubierta.

Todas las cubiertas serán directamente accesibles para reparación y mantenimiento desde zonas comunes del edificio, situando dicho acceso en el propio núcleo general de escaleras o en algún espacio próximo y comunicado con el mismo.

En el caso de que el planeamiento de desarrollo admita su posibilidad, en aquellos edificios que se consideren singulares por su emplazamiento por conformar esquinas o remates de las manzanas edificables, podrán construirse torreones sobre el perfil de la cubierta ajustados a la siguiente normativa:

- Tendrán una única planta de 3,00 metros de altura incluido el forjado superior.
- La planta del torreón deberá en todos los casos poder inscribirse en un paralelogramo en el que dos de sus lados resulten de prolongar 5 metros contados desde el vértice de confluencia, las líneas de las alineaciones de las dos fachadas contiguas que conforman la esquina del edificio.
- Sobre la planta del torreón únicamente se dispondrá la cubierta que se resolverá de modo singular sin que se tengan que respetar las pendientes máximas señaladas para los faldones.
- El uso al que se destine el espacio resultante en el torreón será el de vivienda y deberá, en todos los casos, estar comunicado directamente con la vivienda de la planta inmediata inferior, no a través de la escalera común del edificio. El espacio resultante se inscribirá en el Registro de la Propiedad como elemento anejo e inseparable de la vivienda con la que comunica.

No podrá habilitarse para ningún uso, ni siquiera para trastero, el espacio resultante bajo la cubierta del torreón.

Artículo 56.- Patios:

En las zonas residenciales podrán admitirse los siguientes tipos de patios:

- a) **Patios de manzana:** En la actualidad únicamente existen en el Area del Casco Histórico y en las Areas A-20 y A-20a, y A-21. Las actuaciones en el Casco

histórico, así como en las cárcavas asimilables a los patios de manzana, se regularán por el Plan Especial de Protección y Conservación que se debe tramitar para el desarrollo del Area.

En las Areas A-20 y A-20a, y A-21 se destinan a jardín o espacios libres y cuentan con accesos directos desde las vías o paseos perimetrales. En el desarrollo de las nuevas Areas residenciales, podrán ordenarse también patios de manzana a través del planeamiento de ordenación pormenorizado que concretará el uso a que se destine y el tratamiento exigido.

Cuando resulten patios de manzana con dimensiones que no permitan la habilitación de jardines o espacios libres en su interior, podrán cubrirse hasta la altura del suelo del piso primero, y su utilización será la de terrazas de las viviendas de las plantas primeras. En este caso, podrán materializarse las distintas propiedades con muretes de 0,50 metros de altura máxima, colocando sobre los mismos verjas hasta una altura total del cierre de 2,00 metros. Estas terrazas tendrán acceso directo desde las viviendas a las que correspondan.

Para la iluminación de las plantas bajas dispuestas bajo los patios, podrán construirse claraboyas y lucernarios en los techos de los bajos, de cuya cara superior terminada, no podrán sobresalir más de 1,00 metro.

b) **Patio de parcela, de luces o de ventilación:** Podrán ser interiores o abiertos en alguna de sus caras a fachada.

La dimensión mínima de los patios estará definida por el diámetro del círculo inscrito exigible en función del uso de los locales a los que proporcionan iluminación y ventilación y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio.

- Dormitorios y cocinas: Diámetro mínimo = $0,30H$, con mínimo de 3,00 metros.
- Aseos y tendederos: Diámetro mínimo = $0,15H$, con mínimo de 2,00 metros.
- Escaleras: Diámetro mínimo = $0,15H$, con mínimo de 2,00 metros.

La sala comedor de una vivienda no podrá iluminarse y ventilarse únicamente a través de una patio de parcela.

En las nuevas construcciones no se permite establecer patios de parcela o de luces con altura interior mayor de seis plantas.

Los patios de luces abiertos en alguna de sus caras a fachada, deberán respetar las distancias mínimas entre los cierres que delimitan el patio señaladas anteriormente, aunque no será aplicable la tabla de superficies mínimas.

El pavimento del patio no podrá estar situado por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar. Estará impermeabilizado en todos los casos y dispondrá de desagüe con sifón registrable.

Todos los patios serán accesibles de forma directa desde el interior del edificio.

Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas siempre que dejen un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre las paredes de cierre del patio y la cara inferior del elemento de cubrición, con una superficie de ventilación igual o superior al 10% de la superficie en planta del patio.

- c) **Patios mancomunados:** Respetarán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones fijadas para los patios de parcela o patios de luces. Deberán asimismo cumplir, en todos los casos, lo establecido en el Punto i del Artículo 42 referente a la acreditación de las servidumbres mutuas entre las fincas en las que se ubiquen los dos edificios.

Mientras la medianería de una parte del futuro patio mancomunado quede al descubierto, la misma se ocultará a la vista desde el exterior mediante la colocación de elementos de carpintería, vidrio o celosías que garanticen, en todos los casos, la suficiente ventilación al patio.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD:

Artículo 57.- Condiciones de aplicación:

Las presentes condiciones de habitabilidad serán de aplicación en la totalidad de los edificios con uso predominante residencial y ubicados en zonas residenciales que sean de nueva construcción, y en los existentes en los que se realicen obras de acondicionamiento o rehabilitación en aquellos elementos afectados por las mismas. También en los edificios residenciales que puedan emplazarse en otras zonas con uso predominante distinto al residencial.

Por sus características específicas, en los edificios incluidos dentro del ámbito del Area del Casco Histórico, se podrán fijar unas condiciones particulares de habitabilidad que se concretarán en el oportuno Plan Especial de Protección y Conservación que se deberá tramitar.

Artículo 58.- Superficie útil y programa de vivienda mínima. Tamaño promedio vivienda:

- a) **Superficie útil y programa de vivienda mínima:** La superficie útil de la vivienda mínima no podrá ser inferior a 40 metros cuadrados.

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble y un cuarto de baño mínimamente compuesto de lavabo, inodoro y ducha. Las piezas cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

- b) **Tamaño promedio de vivienda:** El tamaño promedio mínimo de las viviendas en función del techo residencial total de cada edificio será el siguiente:

- Residencial Casco Histórico: 60 m²(t).
- Residencial resto municipio: 65 m²(t).
- En los edificios de tipología unifamiliar, bifamiliar y adosada, el número máximo de viviendas será el que se determine en función de la tipología que señala la Ficha Urbanística.

En los locales preexistentes con superficie útil superior a 40 m². e inferior a 80 m². que, además de haber sido habilitados previa obtención de la correspondiente licencia municipal y reúnan la totalidad de las condiciones establecidas para la autorización del uso de vivienda, se permitirá una única vivienda por local.

Artículo 59.- Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas:

Las diferentes piezas que componen las viviendas cumplirán con las siguientes condiciones:

a) **Estancia-comedor:** Tendrá la siguiente superficie útil en función del número de dormitorios:

- Viviendas de 1 dormitorio..... 14 m².
- Viviendas de 2 dormitorios 16 m².
- Viviendas de 3 dormitorios 18 m².
- Viviendas de 4 dormitorios 20 m².
- Viviendas de 5 o más dormitorios 22 m².

Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo no menor de 3,00 metros de diámetro.

b) **Cocina:** Tendrá la siguiente superficie útil en función del número de dormitorios:

- Viviendas de 1 dormitorio..... 7 m².
- Viviendas de 2 dormitorios 8 m².
- Viviendas de 3 dormitorio..... 9 m².
- Viviendas de 4 dormitorios 10 m².
- Viviendas de 5 o más dormitorios 12 m².

Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo con el siguiente diámetro:

- Con equipamiento en paramentos opuestos... 2,20 m.
- Con equipamiento en un único paramento o en dos contiguos 1,60 m.

c) **Estancia-comedor-cocina:** Tendrá la siguiente superficie útil en función del número de dormitorios:

- Viviendas de 1 dormitorio..... 18 m2.
- Viviendas de 2 dormitorios 20 m2.
- Viviendas de 3 dormitorios 22 m2.
- Viviendas de 4 dormitorios 24 m2.
- Viviendas de 5 o más dormitorios 26 m2.

d) **Dormitorios:** Tendrá la siguiente superficie útil:

- Dormitorio individual..... 6,60 m2.
- Dormitorio doble 8,90 m2.

En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10,90 m2. Su forma será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de 2,50 metros de diámetro. En el resto de los dormitorios de la vivienda, el círculo a inscribir podrá tener un diámetro mínimo de 2,00 metros.

e) **Baños y aseos completos:** El baño completo tendrá una superficie mínima de 3,00 m2. y el aseo secundario de 2,00 m2.

Toda vivienda dispondrá como mínimo de un baño o aseo completo con un lavabo, un inodoro y una ducha.

f) **Pasillos:** Tendrán un ancho mínimo de 0,95 metros.

Artículo 60.- Altura libre mínima de las piezas:

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas será de 2,50 metros. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 metros en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios cuando así se requiera para el paso de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un tercio de la superficie total de la misma.

En los espacios bajo cubierta, únicamente se considerarán como superficie computable de las piezas habitables, la que disponga de una altura libre mínima de 1,80 metros, debiendo además cumplir la condición de que, el 70% de la superficie útil de cada pieza tenga una altura libre superior a 2,20 metros.

Artículo 61.- Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas:

Los dormitorios, cocinas y aseos no podrán servir de paso obligado a otras habitaciones.

En viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño se podrá efectuar a través de pasillo, vestíbulo, distribuidor o del mismo dormitorio.

En viviendas de 2 o más dormitorios se deberá disponer al menos de un aseo completo con ducha, con acceso desde un vestíbulo, pasillo o distribuidor de la vivienda.

Artículo 62.- Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas en las viviendas:

Toda vivienda tendrá al menos una pieza habitable, la destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades, con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio.

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior o a un patio de parcela según los casos. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a un 10% de la superficie útil de la pieza y nunca menor de 1,00 metro cuadrado. La superficie de acristalamiento no será inferior a un 6% de la superficie de la pieza que se ilumina a través de la misma.

La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/3 de la requerida para el hueco de iluminación. Se cumplirá en todos los casos, la normativa específica que contiene el documento básico del Código Técnico de la Edificación, o normativa posterior que la complemente o sustituya.

Los cuartos de aseo y baños, y los trasteros que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,3 metros cuadrados, admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplimenten la normativa específica que contiene el documento básico del Código Técnico de la Edificación, o normativa posterior que la complemente o sustituya.

Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta la cubierta:

- Uno de ventilación ambiental individual de sección mínima 150 cm².
- Uno independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina (extractor de cocina).
- Un tercero para gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso que estuviera alojado en la cocina.

Artículo 63.- Condiciones de iluminación y ventilación en los locales destinados a otros usos:

Los locales destinados a otros usos autorizados dispondrán de iluminación natural. Igualmente dispondrán de ventilación natural que podrá ser completada mediante ventilación artificial o forzada en los casos en los que sea preciso por la actividad que se desarrolla.

En previsión de esta exigencia, en todos los edificios residenciales de nueva planta, se dispondrá en planta baja de conductos de evacuación de humos y gases hasta la cubierta con un mínimo de dos conductos por cada 40,00 metros cuadrados de superficie útil de planta baja.

CONDICIONES DE SEGURIDAD:

Artículo 64.- Condiciones de aplicación:

Las presentes condiciones de seguridad serán de aplicación en la totalidad de los edificios con uso predominante residencial y ubicados en zonas residenciales que sean de nueva construcción y en los que se realicen obras de acondicionamiento o rehabilitación de los elementos afectados por las mismas. También en los edificios residenciales que puedan emplazarse en otras zonas con uso predominante distinto al residencial.

Podrán ser modificadas con la aplicación de las exigencias que contiene el documento básico del Código Técnico de la Edificación, o normativa posterior que la complemente o sustituya.

Artículo 65.- Acceso a las edificaciones:

Toda edificación deberá estar señalada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la vía o espacio libre público. Los Servicios Municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles, y exigirán la identificación del cada edificio mediante un número.

Todas las nuevas edificaciones tendrán acceso desde la vía o espacio libre público, sea directamente o atravesando un espacio libre privado, el cual deberá ser colindante directamente con el público.

No se permitirá el acceso a un edificio a través de otro contiguo. Cada uno, deberá disponer de su correspondiente portal y núcleo de escaleras para el acceso a las distintas plantas.

Artículo 66.- Elementos comunes de circulación interior:

Se entiende por elementos comunes de circulación interior en los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre el espacio exterior y los distintos locales, viviendas y garajes que puedan disponerse en las distintas plantas del edificio.

Estos elementos son:

a) **Portales:** Se destinará a portal general del edificio un espacio con una anchura mínima de 2,00 metros y una longitud mínima también de 2,00 metros medida desde la cara interior de la puerta de acceso. La altura libre mínima del recinto será de 2,40 metros.

El espacio de espera del ascensor situado en el portal será como mínimo de 1,50 x 1,50 metros y la cota rasante de dicho espacio coincidirá sensiblemente con la de la acera o espacio libre público desde el que se accede.

b) **Escaleras:** Cumplirán las siguientes condiciones:

- El ancho mínimo de los tramos de escalera de uso común a varias viviendas medido entre los paramentos de cierre y barandado o antepecho será de 1,00 metro, aunque se deberán cumplir en todo momento, lo dispuesto en el CTE, Código Técnico de la Edificación (SI) y (SU). Se respetará en todos los casos una separación mínima entre los paramentos que conforman el hueco de la escalera de 2,20 metros.
- Las escaleras de uso privativo en el interior de una vivienda podrán tener un ancho mínimo de 0,90 metros.
- En las escaleras de uso común, la anchura libre de las mismas será uniforme en todo el recorrido. Los tramos de escalera entre rellanos no podrán tener más de 16 peldaños (alturas). Los rellanos tendrán como mínimo un ancho igual al del tiro.
- La anchura mínima de la huella de los peldaños, sin contar el vuelo será de 28,00 centímetros. La altura de la tabica no será mayor de 18,50 centímetros. En los tramos curvos, la huella medirá 28,00 cm. como mínimo, a una distancia de 50,00 cm. del borde interior, y 44,00 cm. como máximo en el borde exterior.
- Las escaleras recibirán ventilación e iluminación directa desde alguna fachada o patio de luces o de ventilación en todas las plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1,00 metro cuadrado. La superficie mínima de ventilación por planta será de 400 centímetros cuadrados.

En edificios hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie en planta de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en

toda su altura, con una superficie mínima de hueco de 1,10 metros cuadrados y un lado mínimo de 0,84 metros.

En todos los casos se dispondrá de entrada permanente de aire desde el portal con una superficie mínima de ventilación de 200 centímetros cuadrados.

- La altura libre en cualquier punto, entre rampas de escalera o entre una rampa y el techo, no será inferior a 2,40 metros. En las escaleras de acceso a trasteros, en algún punto podrá reducirse dicha altura libre hasta 2,20 metros.
- c) **Rampas:** La anchura mínima será de 1,00 metro, siempre que se instalen metetas de encuentro y giro de 1,50x1,50 metros, y con una longitud máxima entre ellas de 10 metros.

La pendiente máxima permitida será del 10% en longitudes no superiores a 3,00 metros, en el resto del 8%.

- d) **Distribuidores de circulación interior en las plantas:** Los distribuidores de acceso a las viviendas en cada planta tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros. Los pasillos secundarios de acceso a instalaciones, camarotes, trasteros y garajes vinculados a edificios de viviendas serán de 1,20 metros de anchura mínima libre de paso, disponiéndose de superficies de encuentro y giro de 1,50x1,50 metros con una separación, máxima de 18 metros, y siempre al principio y final del pasillo.
- e) **Ascensores:** Será obligatoria la instalación de ascensor en todos los edificios residenciales en los que así lo determina la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, sobre Promoción de la Accesibilidad.

Cumplirán las condiciones que establece el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los edificios (Artículo 5.3.4 del Decreto).

Artículo 67.- Acceso a cubierta:

La cubierta de los edificios deberá ser accesible directamente desde las zonas comunes del edificio, situando dicho acceso en el propio núcleo general de escaleras o en algún espacio próximo y comunicado con el mismo.

El acceso mínimo admisible, será a base de trampillas de planta cuadrada con 0,70 metros de lado mínimo de hueco, y estará provisto de escalerillas fijas o retráctiles que estarán necesariamente instaladas en todos los casos con la finalización de las obras de construcción.

Artículo 68.- Defensas y barandillas en los edificios:

Los huecos abiertos en fachada, y los balcones y terrazas de los edificios, irán protegidos con antepechos fijos o barandillas que tendrán una altura mínima de 1,10 metro medido desde el pavimento del interior de la pieza, balcón o terraza, siempre que la diferencia de cotas entre el pavimento superior e inferior sea igual o mayor de 6,00 metros. Cuando sea menor, podrá ser igual o mayor de 0,90 metros.

Todos los elementos por debajo de dicha altura, garantizarán la prevención de caídas, mediante la colocación de vidrios especiales cuando los huecos se cierren únicamente con elementos fijos de carpintería, o con la disposición de huecos de no más de 10,00 centímetros en el caso de que se protejan con barandillas. En estas últimas, la altura máxima del elemento horizontal inferior respecto del pavimento del balcón o terraza no será mayor de 5,00 centímetros.

La altura del pasamanos en los antepechos o barandillas de las escaleras no será inferior a 95,00 centímetros medidos en la arista exterior de la huella o sobre el pavimento en los tramos horizontales. La disposición de los elementos que componen la barandilla no dejará huecos superiores a 10,00 centímetros, y la altura máxima del elemento horizontal inferior de la barandilla respecto del pavimento del borde del peldaño no será mayor de 5,00 centímetros

CONDICIONES DE LAS ACOMETIDAS DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS:

Artículo 69.- Condiciones de aplicación:

Las presentes condiciones a respetar en las acometidas de los servicios serán de aplicación en la totalidad de los edificios con uso predominante residencial y ubicados en las zonas residenciales que sean de nueva construcción, y en los que se realicen obras de acondicionamiento o rehabilitación de elementos que vayan a ser afectados por las mismas. También en los edificios residenciales que puedan emplazarse en otras zonas con uso predominante distinto al residencial.

Artículo 70.- Acometida de agua potable:

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua potable con la dotación suficiente para cubrir las necesidades propias del uso de vivienda. Se calculará en función de una dotación mínima de 460 litros por habitante y día.

La red de agua potable abastecerá a los aparatos sanitarios de baños y aseos, y a los fregaderos y electrodomésticos que lo precisen en las cocinas y lavaderos.

Se dispondrá de un local o armario, según los casos, con acceso directo desde el espacio público exterior o desde un elemento común del edificio, para la ubicación de los contadores de agua, que podrán ser únicamente los de las viviendas o los de las viviendas y el resto de locales destinados a otros usos en el edificio. El local o armario contará con unas dimensiones mínimas suficientes de acuerdo con la normativa específica fijada por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento responsables del servicio.

Las columnas montantes en todos los casos se dispondrán en el interior del edificio o en patios habilitados para su instalación, nunca en fachadas.

Artículo 71.- Dotación de agua caliente:

Todo edificio dispondrá de instalación de agua caliente para los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas en los baños y aseos, y para los fregaderos en las cocinas. Contará con los aparatos precisos de producción de agua caliente individuales o con sistema centralizada para la totalidad del edificio.

Artículo 72.- Dotación de energía eléctrica:

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red general de suministro, o al sistema de generación propia.

Las instalaciones de baja tensión en los edificios se realizarán cumpliendo lo que dispone el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Artículo 73.- Dotación de gas energético:

Los edificios que se doten de acometida de gas como fuente de energía deberán respetar la normativa específica para dicha instalación, tanto en las instalaciones de almacenamiento cuando se trate de gas propano o similares, como en las acometidas a los edificios y viviendas de cada edificio desde las redes generales o desde los propios depósitos.

Los depósitos de almacenamiento deberán ubicarse, en todos los casos, en parcelas de propiedad privada ligadas a la edificación a la que alimentan. Irán debidamente protegidos y, caso de instalarlos aéreos, rodeados de elementos verdes u otros similares de forma que no sean visibles desde los espacios públicos exteriores.

Se distinguen dos tipos de actuaciones en las instalaciones de gas en el municipio:

- a) **Instalaciones en los nuevos edificios:** En los nuevos edificios se preverán cuartos o armarios para la centralización de los contadores que dispondrán de acceso desde los espacios públicos exteriores o desde algún elemento común del edificio.

Las columnas montantes en los mismos nunca podrán instalarse vistas por las fachadas a calles y espacios públicos ni a patios de manzana, a no ser que no dispongan de acceso o visión desde el exterior. Sí podrán disponerse por fachada alojados en pequeños patinillos cerrados con celosías, en los tendedores también cerrados con celosías, o, caso de tener que discurrir por la fachada, ocultas tras elementos ornamentales integrados en la fachada. En todos los casos, en los proyectos de ejecución, deberá recogerse la solución arquitectónica prevista para su instalación.

- b) **Instalaciones en los edificios existentes:** En las nuevas instalaciones a realizar en las edificaciones existentes, cuando no exista otra solución que su instalación por fachada, con la solicitud de instalación, se aportarán planos deta-

llados o fotografías suficientes de las fachadas o elementos del edificio afectado por la instalación en los que se señale con claridad los recorridos de las instalaciones y el emplazamiento de los armarios de alojamiento de los reductores de presión y de los contadores.

Se dispondrá de un armario de contadores por edificio, salvo en casos particulares, como en las viviendas unifamiliares adosadas en hilera y otros similares. Los recorridos de las columnas montantes serán los mínimos para abastecer a las viviendas y ordenados en el conjunto de la fachada.

En los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles con valor histórico-artístico en cualquiera de sus categorías, por las fachadas nobles con elementos a mantener, únicamente podrá discurrir el tronco principal de alimentación de gas para el edificio el cual se instalará debidamente ordenado en el conjunto de la fachada. No se admitirá la instalación de las columnas montantes a cada vivienda, salvo en casos extremos, y justificando la imposibilidad de resolver la instalación de otro modo.

Artículo 74.- Combustibles sólidos y líquidos:

Las instalaciones de almacenamiento de combustibles sólidos y líquidos deberán ajustarse a la reglamentación específica vigente en cada caso. Los almacenamientos de combustibles sólidos se ubicarán en todos los casos en el interior de los edificios. Los de combustibles líquidos, caso de plantearse fuera de los mismos, se ubicarán enterrados en parcelas ligadas a la edificación a la que alimentan.

Artículo 75.- Acometidas de telecomunicaciones:

Todos las acometidas a las edificaciones así como las instalaciones interiores darán cumplimiento al Real Decreto Ley 1/1997, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones. Junto con el proyecto de ejecución de un nuevo edificio o de rehabilitación de los existentes, se presentará el oportuno proyecto específico de telecomunicaciones.

En todos los edificios de viviendas colectivas, se instalará la red interior del portero automático, con conexión desde el portal a cada una de las viviendas.

Artículo 76.- Dotación de servicios postales:

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible por los servicios de Correos.

Artículo 77.- Evacuación de aguas:

La red de evacuación de aguas en todos los nuevos edificios será separativa incluso en el caso de que acometan a un colector unitario. En este caso, la conexión de las redes interiores al colector se realizará mediante dos tubos, uno de aguas pluviales y otro de fecales que podrán acometer en el colector a través de una única arqueta situada siempre en el exterior del edificio.

Los sumideros que pudieran instalarse en locales destinados a garajes, se conectarán, en todos los casos, a la red de aguas fecales e irán dotados de sistemas de separación de lodos y grasas si fuera preciso.

En aquellos nuevos edificios que, por su ubicación, no pudiera conectarse la red interior de saneamiento a un colector municipal, se construirá un sistema de depuración suficiente para el nuevo edificio que deberá justificarse, en todos los casos, en los oportunos proyectos de ejecución. Se situará preferentemente en suelo privado ligado a la edificación a la que presta servicio, y su mantenimiento corresponderá a los propietarios del inmueble.

Artículo 78.- Evacuación de humos y gases:

En ningún edificio se permitirá instalar la salida de humos o gases provenientes de las calderas directamente a las fachadas o patios comunes, aunque dicha salida tenga un carácter provisional.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores o patios de manzana accesibles desde el exterior, y se elevarán como mínimo 1,00 metro por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no inferior a 6,00 metros.

CONDICIONES ESTETICAS GENERALES:

Artículo 79.- Condiciones de aplicación:

Las presentes condiciones estéticas serán de aplicación en la totalidad de los edificios con uso predominante residencial y ubicados en zonas residenciales que sean de nueva construcción y en los que se realicen obras de acondicionamiento o rehabilitación de los elementos afectados por las mismas. También en los edificios residenciales que puedan emplazarse en otras zonas con uso predominante distinto al residencial.

Para los edificios incluidos dentro del ámbito del Casco Histórico, además de las presentes condiciones estéticas generales, se aplicarán otras específicas que, a nivel de criterios generales se recogen más adelante y que serán concretadas en el Plan Especial de Protección y Conservación que se deberá redactar.

También se recogen más adelante las condiciones específicas para las actuaciones en los edificios incluidos en el documento Catálogo del presente Plan General.

Artículo 80.- Salvaguarda de la estética urbana:

El Ayuntamiento podrá denegar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen urbana del municipio. La intervención municipal podrá estar referida al uso, a las dimensiones del edificio, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, a los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color, a la vegetación en sus especies y en su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen del municipio.

Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situados.

Artículo 81.- Tratamiento exterior de las plantas bajas:

Los proyectos de nuevas edificaciones deberán definir la composición en vanos y macizos de la planta baja, en correspondencia con la del resto de la fachada del edificio, manteniendo en los vanos básicamente, los ejes de los huecos superiores. Esta composición tendrá carácter permanente y no podrá alterarse en las actuaciones de habilitación de las plantas bajas.

En el caso de existieran porches en las plantas bajas, la composición de los huecos y macizos de la fachada superior armonizarán con los vanos y pilastras de los porches.

En las actuaciones en los locales de las plantas bajas de los edificios existentes, el tratamiento de las fachadas deberá efectuarse en armonía con el conjunto del edificio, tanto en lo que se refiere a la composición de los vanos en los que se deberán respetar los ejes de las plantas altas, como en el tratamiento y materiales a utilizar en los elementos macizos.

Las fachadas de las plantas bajas a las vías o espacios libres públicos hasta el forjado del techo de las mismas, se terminarán con materiales durables como los chapeos de piedra, ladrillo cara-vista macizo y otros que puedan absorber sin deterioro los golpes habituales. No se admitirá, si no se dispone de un zócalo mínimo de 1,00 metro chapeado en piedra o similar, la terminación con revocos o materiales asimilables.

En los periodos en los que, en una planta baja no se desarrolle ninguna actividad, los vanos en los que está prevista la ubicación de los escaparates y puertas de acceso, deberán cerrarse con cierre de ladrillo raseado y pintado en armonía con la totalidad de la fachada. Se dispondrán, en este caso, pequeños huecos de ventilación en la parte superior del cierre con una superficie mínima de 1,00 metro cuadrado por cada 50,00 metros cuadrados de local. Quedan prohibidos los cierres mediante los denominados tabiques conejeros, los cierres con tableros de madera y otros que no se correspondan con el ornato propio del entorno urbano. Todos los locales dispondrán, como mínimo, de una puerta de acceso.

Artículo 82.- Medianerías:

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad (incluyendo el aislamiento) sean tan dignos como en el resto de las fachadas.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

Artículo 83.- Tendederos de ropa:

En el caso de que por las características del edificio no sea posible habilitar el tendedero de ropa de manera que no sea visible desde el espacio público, dicho tendedero deberá estar protegido mediante celosías u otros elementos que impidan la visión de la ropa tendida desde el espacio exterior. Estos elementos deberán estar integrados en la composición de las fachadas y deberán definirse en los proyectos de ejecución de los edificios. En los casos que no se pueda disponer de tendederos en los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de secadoras de ropa u otras soluciones similares en el acto de concesión de la licencia de edificación.

Artículo 84.- Modificaciones en las fachadas:

Podrán realizarse modificaciones en las fachadas de los edificios existentes siempre que las mismas se soliciten acompañadas de un proyecto adecuado que garantice un resultado correcto del conjunto arquitectónico.

En los edificios no incluidos en el Area del Casco Histórico, ni en el Catálogo del presente Plan General, podrá autorizarse el cerramiento de terrazas y balcones siempre que la solicitud se acompañe con proyecto técnico del conjunto de la fachada en la que se pretende actuar y esté formulada por la totalidad de los propietarios de viviendas del edificio. La ejecución de los cerramientos deberá realizarse en una actuación única en la totalidad de la fachada y dentro de los plazos que se señalen en la solicitud.

En los edificios en que se hubieran realizado cierres anárquicos de balcones y terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la legalización de los mismos, la presentación de un proyecto que plantee una solución de diseño unitario.

El pintado de las fachadas deberá realizarse de forma que se extienda a la totalidad de la misma, quedando expresamente prohibido el pintado de parte de las mismas, o de forma independiente en los elementos que afecten a cada una de las viviendas.

Artículo 85.- Cerramiento de fincas:

Todas las fincas que delimiten una propiedad privada en el suelo urbano y urbanizable, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la ali-

neación oficial en los linderos con espacios públicos, o en los límites de las fincas de distinto propietario. Estas cercas se construirán mediante verjas sobre muros ciegos. La altura total de la cerca no será mayor de 2,20 metros, y la del muro ciego mayor de 1,00 metro. La parte ciega de los cierres se construirá con materiales durables como mamposterías de piedra, ladrillo cara-vista, bloques sin necesidad de tratamiento posterior, etc. No con hormigón visto ni con revocos y pinturas u otros similares que requieran un mantenimiento periódico.

La altura de los cierres se medirá, en los cierres lindantes con espacios públicos, desde la rasante de los mismos. En las separaciones entre fincas, desde la rasante en la que se apoya el cierre.

En casos excepcionales, el muro ciego podrá tener una mayor altura, cuando la diferencia de cotas rasantes entre una finca y el espacio público colindante, o entre dos fincas, así lo exijan. En estos casos, la cara vista de los muros de contención se terminará con mampostería de piedra similar a la de otras actuaciones próximas.

En ningún caso se permitirá realizar los cerramientos de fincas con elementos que puedan causar daños o lesiones a personas y animales, como los cierres de alambre de espino u otros similares.

Artículo 86.- Ornato en los espacios libres privados:

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad privada se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de higiene ornato y decoro, dotándolos de los elementos de urbanización precisos, como recogida de aguas pluviales, alumbrado, plantaciones y siembra en las zonas verdes, etc.

El Ayuntamiento en todo momento podrá exigir a los propietarios de dichos espacios, el mantenimiento de los mismos en las debidas condiciones.

CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES EN EL CASCO HISTORICO:

Artículo 87.- Condiciones de aplicación:

Hasta tanto sea aprobado el Plan Especial de Protección y Conservación del ámbito del Area del Casco Histórico, será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 8 del ANEXO III del Decreto 96/2003, de 29 de abril por el que se califica como Bien Cultural con categoría de conjunto monumental, el Casco Histórico de Bergara, y cuyo texto íntegro se recoge en la ficha Urbanística correspondiente al Area del Casco Histórico.

SECCION IV.2.2.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LOS LOCALES DESTINADOS AL USO DE GARAJE

Artículo 88.- Condiciones de aplicación:

Las presentes condiciones son de aplicación en los locales con uso autorizado de garaje ubicados en las parcelas con uso residencial tanto de nueva edificación como en los ya existentes, así como en los garajes incluidos dentro de los usos previstos como Sistema General de Comunicaciones.

Se refiere en todos los casos a la guarda de vehículos en espacios y locales cubiertos y cerrados sean públicos o privados.

Artículo 89.- Definiciones:

- a) **Plaza de garaje:** Se entiende por plaza de garaje la porción de suelo dentro del local destinado al estacionamiento o guarda de un vehículo. Las dimensiones mínimas libres de la plaza de garaje que no estará ocupada por estructura o instalación alguna, serán:

<u>Tipo de vehiculo</u>	<u>Dimensiones</u>
Automóviles (plazas abiertas)	2,30 x 4,90 m.
Automóviles (plazas cerradas)	2,45 x 5,00 m.
Automóviles minusválidos	3,60 x 4,90 m.
Industriales ligeros	3,00 x 5,50 m.

- b) **Superficie del garaje:** Se entiende por superficie del garaje la destinada a la guarda de vehículos incluyendo la correspondiente al acceso, circulación interior y maniobra.

Como condición general se establece que, el número máximo de vehículos posibles en un local destinado a garaje no será mayor que el que resulte de dividir la superficie total útil del local por 25, cifra que corresponde a la superficie de garaje que se considera mínima por vehículo.

- c) **Ventilación natural:** Es la que garantiza una renovación del aire del interior del local mediante huecos abiertos directamente al exterior en la fachada o

en cubierta del propio local. La superficie mínima exigida para la ventilación natural será del 0,5% de la superficie del local sin contar la puerta.

- d) **Ventilación forzada:** Se entiende por ventilación forzada la realizada mediante elementos que garanticen un barrido completo del aire de los locales con una capacidad mínima de seis renovaciones por hora.

La salida del aire viciado se realizará mediante conductos estancos contruidos por materiales resistentes al fuego y que sobrepasarán como mínimo en 1,00 metro la cubierta del edificio, estando además mínimamente separadas las salidas 10,00 metros de cualquier hueco o apertura de los edificios colindantes. Las salidas de aire viciado de los garajes situados bajo espacios públicos, se resolverán mediante elementos de chimenea integrados en la ordenación del conjunto del espacio público, y con una altura mínima del punto de salida de 2,50 metros respecto del pavimento, estando además protegidos horizontalmente en un radio de la misma dimensión respecto del pavimento pisable por el público.

Los huecos de entrada de aire necesarios para la ventilación forzada podrán disponerse en las fachadas de los edificios siempre que se garantice que el nivel de ruidos que generen cumpla con las normativas vigentes. También aprovechando elementos de urbanización o zonas verdes cuando los locales de garaje se dispongan bajo espacios libres.

Artículo 90.- Condiciones generales:

Las condiciones generales que se deberán respetar en la construcción y acondicionamiento de locales de garaje serán las siguientes:

- El Ayuntamiento podrá denegar la actividad de garaje en aquellas fincas en las que, por las características particulares de la zona en la que se pretenda emplazar, como la densidad de tráfico, las dificultades de acceso o maniobra para los vehículos que pretendan acceder, la estrechez de la vía pública o la propia topografía del terreno, dar frente a áreas peatonales, porches o zonas verdes, o por la existencia de servidumbres anteriores a la solicitud, y otras razones similares a las expuestas, si así lo decide para el correcto uso del espacio urbano.
- Todas las plazas de garaje dispondrán de condiciones adecuadas de acceso que permitan acceder a las mismas directamente desde las zo-

nas de rodadura, sin tener que maniobrar a través de otras plazas ni tener que realizar otras maniobras complejas o comprometidas.

- Los usos autorizados en los locales destinados a garaje serán únicamente los de guarda de vehículos automóviles, pequeñas furgonetas, motos o bicicletas. En los locales destinados a garajes y ligados a edificaciones con uso residencial, se permitirá disponer de locales de garaje cerrados que podrán destinarse también, al igual que los trasteros en los espacios bajo cubierta, al depósito o almacenamiento de los enseres propios de las viviendas. En ningún caso a local de almacén ligado a algún tipo de actividad comercial ni industrial, ni tampoco a ningún tipo de actividad industrial en ninguna de las Categorías, prohibiéndose expresamente la instalación de cualquier tipo de maquinaria en los mismos.
- No se autorizará la instalación de lavaderos de coches en los locales destinados al uso de garaje, excepto cuando se trate de locales emplazados en suelo industrial. A pesar de ello, los posibles sumideros que puedan instalarse en cualquier local de garaje deberán acometer a la red de saneamiento de las aguas fecales.
- El procedimiento para la concesión de licencias de garajes se regirá por lo dispuesto en la Legislación del Régimen Local, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su Instrucción Complementaria de 1.963 y demás normativa vigente.
- El Ayuntamiento de Bergara podrá velar porque se cumpla la legislación vigente en la utilización correcta de los locales destinados a garaje, pudiendo realizarse por parte de los Técnicos Municipales las visitas de inspección y comprobación que se estimen pertinentes.

Artículo 91.- Condiciones particulares para las distintas categorías:

Además de las condiciones generales expuestas en el artículo anterior, se establecen las condiciones particulares de aplicación para cada una de las Categorías que se distinguen dentro de los locales con uso de garaje.

a) **Categoría 1ª:** Con superficie útil del local menor de 150 metros cuadrados.

- **Accesos de vehículos y zonas de rodadura** (dimensiones mínimas):

Ancho puerta de acceso 2,80 m.

Ancho rampa acceso con un sentido de marcha	3,00 m.
Ancho rampa acceso con dos sentidos de marcha	3,00 m.
Ancho mínimo zona de rodadura	4,50 m.
Pendiente máxima de rampa tramo recto	18%.
Pendiente máxima de rampa tramo curvo	12%.

- **Accesos peatonales:** Podrán ser compatibles con los accesos de vehículos.
- **Altura libre:** La altura libre mínima bajo los elementos más salientes de la estructura o instalaciones no será, en ningún caso, inferior a 2,20 metros.

b) **Categorías 2ª y 3ª:** Con las siguientes superficies útiles para los locales:

Categoría 2ª: Mayor de 150 m2. y menor de 1.000 m2.

Categoría 3ª: Mayor de 1.000 m2. y menor de 2.500 m2.

- **Accesos de vehículos y zonas de rodadura** (dimensiones mínimas):

Ancho puerta de acceso	3,50 m.
Ancho rampa acceso con un sentido de marcha	3,50 m.
Ancho rampa acceso con dos sentidos de marcha.....	4,50 m.
Ancho mínimo zona de rodadura	5,00 m.
Pendiente máxima de rampa tramo recto	18%.
Pendiente máxima de rampa tramo curvo	12%.

- **Accesos peatonales:** Acceso de peatones independiente del acceso de vehículos y dotado de vestíbulo de independencia.
- **Altura libre:** La altura libre mínima bajo los elementos más salientes de la estructura o instalaciones no será, en ningún caso, inferior a 2,20 metros.

c) **Categoría 3ª:** Con superficie útil del local mayor de 2.500 metros cuadrados.

- **Accesos de vehículos y zonas de rodadura** (dimensiones mínimas):

Ancho puerta de acceso	Dos accesos de 3,00 m.
Ancho rampa acceso con un sentido de marcha	3,50 m.
Ancho rampa acceso con dos sentidos de marcha	5,00 m.
Ancho mínimo zona de rodadura	5,00 m.
Pendiente máxima de rampa tramo recto	16%.
Pendiente máxima de rampa tramo curvo	12%.

- **Accesos peatonales:** Se dispondrán dos accesos peatonales independientes del acceso de vehículos y dotados de los correspondientes vestíbulos de independencia. Por cada fracción de 2.500 m². a partir de una superficie de local de 5.000 m²., se dispondrá de un acceso peatonal suplementario.

- **Altura libre:** La altura libre mínima bajo los elementos más salientes de la estructura o instalaciones no será, en ningún caso, inferior a 2,20 metros.

SECCION IV.2.3.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LAS ACTUACIONES EN EL SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONOMICAS

Artículo 92.- Condiciones generales de aplicación:

Las ordenanzas y condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación en el suelo y edificios destinados a la implantación de actividades económicas en el presente Plan General. Serán de obligado cumplimiento en las instalaciones de nueva edificación o en la reforma de las ya existentes.

Se mantiene lo dispuesto en el Artículo 4.2.3.1 de las Normas Subsidiarias vigentes de mantener la condición de fuera de ordenación para las construcciones e instalaciones en las que se desarrollan actividades económicas y que no se incluyen en ámbitos de suelo calificados como tales. Se exceptúan las actividades consideradas compatibles con otros usos residenciales o terciarios, que podrán seguir ejerciendo su actividad actual, siempre que se adopten las medidas correctoras pertinentes de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 93.- Condiciones de uso:

Los usos autorizados en esta clase de suelo serán los especificados como usos generales en el Punto J.- Uso actividades económicas del Artículo 15 de las presentes Ordenanzas y los que se establecen de forma específica para cada Area y Sector en las Fichas Urbanísticas.

Las plantas de sótano de los edificios industriales podrán destinarse a garajes y almacén, prohibiéndose las actividades que exijan estancia prolongada de personas.

La superficie de parcela no edificable se destinará a zonas de acceso y maniobra, aparcamiento de vehículos y almacén de la propia industria, debiendo mantenerse, en todos los casos, en correctas condiciones de higiene y ornato.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización para la implantación de una actividad determinada, si no se juzga adecuado el emplazamiento previsto, por las dificultades que entraña el acceso a la parcela, sea de vehículos o peatones; por la aglomeración de vehículos e interferencia en el normal funcionamiento de la red viaria que puede ocasionar; por la falta de espacio para las operaciones de carga

y descarga de mercancías, e incluso por la falta de espacio para el aparcamiento de vehículos en las proximidades de la misma.

Artículo 94- Dotaciones de aparcamiento y garaje:

Como condición general, en actividades de uso industrial, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de edificación, excepto en las Áreas o Sectores en las se establezca otra condición particular. En parcelas destinadas al uso comercial de los denominados “grandes equipamientos comerciales” el número de plazas de aparcamiento será de una por cada 20 metros cuadrados de edificación.

Los posibles locales de garajes que se habiliten, se regularán por lo dispuesto en la SECCION IV.2.2 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 95.- Ordenación de la carga y descarga.

En todas las nuevas edificaciones, y en la reforma y ampliación de las existentes, se habilitarán los accesos y espacios libres suficientes para que las operaciones de carga y descarga se realicen sin causar ninguna interferencia en los viales públicos de las Áreas y Sectores destinados a actividades económicas, que deberán quedar libres para la circulación en toda su anchura.

Los accesos a las parcelas se realizarán de forma que las maniobras que deban realizar los vehículos pesados no paralicen la circulación de las carreteras y vías de circulación de competencia distinta de la municipal.

Artículo 96.- Cierre de las parcelas:

Los límites de las parcelas, en los casos en los que la edificación no ocupe la totalidad de las mismas, se materializarán con cercas tipo construidas con elementos metálicos sobre cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.

Los mismos podrán complementarse con cierres vegetales que impidan la visión del interior de la parcela. Estas plantaciones podrán ser impuestas por el Ayuntamiento cuando se produzca, en el interior del recinto, almacenamiento de materiales y otros restos que puedan atentar al decoro y ornato de los espacios públicos colindantes.

Artículo 97.- Condiciones de volumen:

a) Alineaciones:

Las alineaciones de los nuevos edificios industriales serán las que se establecen en las Fichas Urbanísticas de las Areas en las que sea posible la edificación directa, y las que se señalen en los documentos de planeamiento de ordenación pormenorizada para las Areas, en las que se exige la redacción de los mismos, y para los Sectores.

En los casos de sustitución de edificios para los que no se señala ninguna alineación concreta, se entenderá que se mantiene la del edificio objeto de sustitución.

b) Altura y perfil máximo de las edificaciones:

Las alturas y perfiles máximos de las edificaciones industriales serán las que se señalan en las Fichas Urbanísticas de las distintas Areas y Sectores y las que puedan fijarse en los documentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se redacten.

c) Alturas libres interiores:

Se respetarán las siguientes alturas libres mínimas:

Naves de trabajo	3,50 m.
Zonas de almacén sin estancia de personas	2,50 m.
Locales de oficinas y atención al público	2,50 m.
Aseos, cuartos de instalaciones, archivos, etc.	2,50 m.

Caso de construir entreplantas en el interior de las naves, tanto en la planta inferior como en la superior resultantes, se respetarán las mismas alturas libres fijadas para los distintos usos.

d) Cuerpos salientes:

No se autoriza la construcción de cuerpos salientes en las edificaciones industriales, con excepción de los posibles cuerpos volados destinados a oficinas. En los cuerpos volados sobre espacios públicos en los que se pueda producir paso de camiones, se respetará una altura libre bajo el vuelo de 4,50 metros.

Artículo 98.- Condiciones higiénicas

a) Aseos:

Los pabellones industriales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fijan las normas generales sobre "Seguridad e Higiene en el Trabajo", concretándose como mínimos, para empresas de más de 10 trabajadores, los siguientes:

Superficie de vestuarios y aseos por persona con separación de sexos	2,00 m2.
Lavabo por cada diez personas que trabajen dentro de la misma jornada	1
Inodoros por cada 25 hombres dentro de la misma jornada	1
Inodoros por cada 15 mujeres dentro de la misma jornada	1

Para empresas con menos de 10 trabajadores, se exigirán como mínimo, un aseo dotado de lavabo e inodoro para cada sexo.

b) Evacuación de aguas:

El sistema de evacuación de aguas será en todos los casos separativo para las aguas pluviales y las fecales provenientes de los aseos. Las aguas provenientes de los procesos industriales, deberán depurarse previamente a su conexión a la red municipal de saneamiento.

c) Vertidos industriales:

Todos los vertidos provenientes de los procesos industriales se depositarán, únicamente en los vertederos autorizados para cada tipo de vertido.

SECCION IV.2.4.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LAS ACTUACIONES EN EL SUELO
DESTINADO A SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 99.- Régimen de aplicación:

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el suelo y en los edificios destinados a Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario en el presente Plan General y que se sistematizan en el Punto F del Artículo 15 de las Ordenanzas.

Artículo 100.- Condiciones generales de actuación:

Las condiciones generales para la implantación de los distintos Sistemas Generales existentes y previstos se especifican en las Fichas Urbanísticas de los ámbitos en que se localizan.

En todos los nuevos edificios o en la reforma y ampliación de los existentes, se cumplimentarán todas las disposiciones recogidas en la SECCION IV.2.1 de las presentes Ordenanzas, en lo referente a las "Condiciones de Volumen de la Edificación", "Condiciones de Seguridad", "Condiciones Estéticas Generales", y "Condiciones Estéticas Particulares en el Casco Histórico, excepto las que sea preciso modificar por exigencia de la aplicación de una normativa específica de la actividad que, como Sistema General, se vaya a desarrollar.

TITULO V.- ORDENANZAS ESPECIFICAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO V.1.- CATEGORIAS DE ORDENACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE:

Artículo 101.- Régimen de aplicación:

Las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco (D.O.T.), establecen, para el suelo no urbanizable, unas categorías de ordenación que deben delimitarse a través de los Planes Territoriales Sectoriales y de los Planes de Ordenación Municipales.

El Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se encuentra aprobado provisionalmente, por lo que su aplicación no resulta vinculante. Además, el documento omite, quizás por error, Sistemas Generales ya implantados en el suelo no urbanizable, como la autopista Eibar-Gasteiz Vitoria y otros propuestos en otros Planes Territoriales Sectoriales aprobados definitivamente como ocurre con el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la C.A.P.V.

El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental redactado por la empresa EKOS, Estudios Ambientales, S.L. como documento integrante del Plan General, propone la superposición de las áreas específicas de interés naturalístico, los bosques de interés naturalístico, y las zonas de protección de aguas superficiales con las delimitaciones que se recogen en dicho documento.

El tratamiento del suelo no urbanizable que propone el presente Plan General es un refundido de los criterios y propuestas señalados en los tres documentos citados.

Artículo 102.- Categorías de ordenación en el suelo no urbanizable y condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:

Los Planos de la serie 3 de la documentación gráfica recogen, dentro de la distribución de los usos del suelo en el territorio municipal, la de las Categorías de ordenación en el suelo no urbanizable.

Además las D.O.T. definen una serie de Condicionantes Superpuestos que operan superponiéndose a las Categorías de ordenación, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo

que se presenta en cada caso. Los Condicionantes Superpuestos que se recogen en el Plan General son los propuestos por EKOS, Estudios Ambientales, S.L. en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental por ellos redactado como documento integrante del Plan. Como Categorías de Ordenación en el suelo no urbanizable se consideran las siguientes:

- Suelo no urbanizable de Especial Protección.
- Suelo no urbanizable de Mejora Ambiental.
- Suelo no urbanizable de Categoría Forestal.
- Suelo no urbanizable de Categoría Agroganadera y Campiña.
- Suelo no urbanizable de Categoría Pastos Montanos.
- Suelo no urbanizable sin vocación de Uso Definido.
- Suelo no urbanizable de Protección Aguas Superficiales.
- Suelo no urbanizable adscrito a los Sistemas Generales.

Como Condicionantes Superpuestos se recogen en el Plan General los siguientes:

- Areas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- Areas erosionables o con riesgos de erosión.
- Areas de Interés Naturalístico. Corredor ecológico de enlace.
- Areas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados.
- Areas acústicas.

En la documentación gráfica del Plan, se delimitan, con una concreción aproximada, las distintas Categorías de ordenación en el suelo no urbanizable, incluidas las zonas de protección adscritas a los Sistemas Generales. También los ámbitos de los Condicionantes Superpuestos.

En lo referente a las Areas inundables se incluye la que recoge el ESTUDIO INUNDABILIDAD EN POBLACIONES INTRACOMUNITARIAS DE C.A.P.V. redactado por CINSA en noviembre de 2002 por encargo del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

En cuanto a la determinación de las áreas acústicas, el Ayuntamiento de Bergara encargó a la empresa AAC, Centro de Acústica Aplicada, S.L. la redacción del oportuno Estudio. Los trabajos de tomas de datos realizados hasta el momento, permiten redactar un primer Diagnóstico acústico cuyas conclusiones y recomendaciones se recogen en el presente documento.

En los siguientes Capítulos se detallan los regímenes de aplicación en cada Categoría de suelo.

CAPITULO V.2.- NORMAS DE APLICACIÓN EN LAS CATEGORIAS DE ORDENACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE:

V.2.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 103.- Relación de las Areas de Interés Naturalístico:

- **Area de Especial Protección por su Interés Naturalístico de Irukurutzeta-Sorus-Itxumendi-Gorla-Trekuz:** Se halla incluido en el Listado Abierto de Espacios Naturales de Interés Naturalístico de las Directrices de Ordenación del Territorio (D.O.T.) de la CAPV. El P.T.P. del Area Funcional Mondragón-Bergara incluye el área Irukurutzeta-Sorus-Itxumendi-Gorla-Trekuz en la subcategoría "Areas de interés naturalístico", la cual – "agrupa espacios que, con menor entidad espacial que los Parques Naturales, deberían conservarse y protegerse por sus especiales valores naturalísticos y paisajísticos".
- **Area de esparcimiento de Asentzio:** Situado en su mayor parte en el territorio de Elgeta, afecta una pequeña parte de Bergara. Su catalogación se incluye en el Artículo 45 del Documento 6.- Normas de Ordenación del Plan Territorial Parcial del Alto Deba.
- **Area de esparcimiento de Elorregi-San Prudencio:** Se incluye también en la catalogación del mismo P.T.P.
- **Bosques de interés naturalístico:** Corresponde a bosques autóctonos de aliseda cantábrica, robledal acidófilo-bosque mixto de frondosas, y hayedo acidófilo. La aliseda cantábrica y los hayedos acidófilos figuran en el Anexo I del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, que traspone la Directiva Hábitats (Directiva Europea 92/43/CE) como Hábitats Naturales de Interés Comunitario. Los robledales acidófilos-bosques mixtos de frondosas, pueden considerarse hábitats de interés a escala regional, en particular en el contexto actual de degradación generalizada de los bosques naturales en Gipuzkoa.

En la documentación gráfica se recogen las manchas y la clasificación de especies extraídas de la información facilitada por EKOS, en base al trabajo realizado de campo y con el apoyo de ortofoto del año 2004.

Artículo 104: Régimen de aplicación en el suelo no urbanizable de especial protección:

El criterio de uso a aplicar es la limitación de la intervención del hombre. Se establecen las siguientes limitaciones:

- **Actividades Propiciadas:** Las actividades de conservación y mejora ambiental de los ecosistemas sometidas a control por parte de los organismos públicos.
- **Actividades Admisibles:** El recreo extensivo, la ganadería, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.
- **Actividades Prohibidas:** Las de recreo intensivo, agricultura, invernaderos, industrias agrarias, actividades extractivas, vías de transporte, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, las escombreras y vertederos, y todos los usos edificatorios salvo los de Utilidad Pública e Interés Social.

V.2.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE MEJORA AMBIENTAL

Artículo 105.- Relación de las Areas con necesidad de mejora ambiental:

El Plan Territorial Parcial recoge dentro de la CATEGORIZACION DEL TERRITORIO como Areas a Mejorar y Recuperar en el territorio de Bergara aquellos ámbitos que por su uso como vertederos han transformado las condiciones iniciales del medio físico. Señala entre estas Areas las siguientes:

- **Area del vertedero de Altos Hornos.**
- **Area del vertedero de Epele.**

Incorpora también en esta categoría los márgenes con necesidad de recuperación indicados en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes.

- **Zona 36 en el río Deba:** Se corresponde con la chatarrería existente en el borde del río.
- **Area 1 de Angiozar:** Se corresponde con la zona alta del vertedero de Altos Hornos.

Artículo 106: Régimen de aplicación en el suelo no urbanizable de Mejora Ambiental:

El criterio general es el hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicos más evolucionados. Se fijan para las mismas las siguientes limitaciones en las actividades:

- **Actividades Propiciadas:** Se propiciará la regeneración del ecosistema así como su conservación. Las actividades forestales serán propiciadas con matizaciones.

- **Actividades Admisibles:** Se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo. El recreo intensivo, las actividades cinegéticas y piscícolas, la ganadería, las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B, las escombreras y vertederos de residuos sólidos, y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social serán admisibles de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento de desarrollo.

- **Actividades Prohibidas:** Se consideran prohibidas las actividades incompatibles con el Criterio General y, en concreto, las actividades agrícolas propiamente dichas, los invernaderos, las industrias agrarias, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A y todos los usos edificatorios residenciales vinculados o no a explotaciones salvo los edificios de Utilidad Pública e Interés Social. También quedan prohibidos los crecimientos residenciales de cualquier tipo.

V.2.3.- SUELO NO URBANIZABLE FORESTAL

Artículo 107.- Categoría de suelo no urbanizable Forestal:

Esta categoría incluye los terrenos que, por su uso actual y por razones de vocación de uso presentan claras orientaciones hacia el uso forestal. No se incluyen las actuales masas forestales que, situadas en la zona baja y de campiña, constituyen elementos integrantes de ésta y son por tanto susceptibles de combinarse y rotar con usos agrarios y ganaderos. Tampoco incluye los Bosques de interés naturalístico a los que se hace referencia en el Artículo 103 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 108: Régimen de aplicación en el suelo no urbanizable Forestal:

El criterio general es garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas.

- **Actividades Propiciadas:** Se propiciará el uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas con el criterio general y lo dispuesto en planeamiento sectorial forestal. También todas las actividades de mejora ambiental.
- **Actividades Admisibles:** Se consideran admisibles sin ningún tipo de limitación el recreo extensivo. También se admitirá el recreo intensivo únicamente con posibilidad de instalación de mesas, bancos y barbacoas en alguno de los bosques y con las limitaciones que se introduzcan en los proyectos de adecuación; las actividades cinegéticas y piscícolas con las limitaciones propias del sector; la agricultura y ganadería sin posibilidad de construcción o adecuación de otras edificaciones que las bordas para la guarda del ganado con sus instalaciones complementarias como abrevaderos, rediles, etc.; Las industrias agrarias con limitaciones; las vías de transporte, los caminos rurales y pistas; las líneas de tendido aéreo, líneas subterráneas e instalaciones técnicas de servicio tipos A y B, siempre que su instalación no afecte a las masas arbóreas existentes; y los edificios de Utilidad Pública e Interés Social.
- **Actividades Prohibidas:** Las incompatibles con el criterio general, y en concreto, los invernaderos, las actividades extractivas, las escombreras y vertederos de residuos sólidos, y todos los usos edificatorios residenciales vinculados o no a explotaciones agrarias.

V.2.4.- SUELO NO URBANIZABLE CATEGORIA AGROGANADERA Y CAMPIÑA

Artículo 109.- Suelo no urbanizable destinado a actividades Agroganaderas y Campiña:

Se incluyen en esta Categoría los terrenos con mayor capacidad de uso agrícola en los que se asientan la totalidad de los caseríos. Se mezclan los usos agrícola, ganadero y forestal, e incluso pueden rotar en el tiempo en función de diversos factores.

El Plan Territorial Sectorial Agroforestal en fase de tramitación distingue dentro de esta Categoría las Subcategorías Agroganadera de Alto Valor Estratégico, y el Paisaje Rural de Transición. En la documentación gráfica se distinguen las dos Subcategorías.

La primera incluye zonas consideradas estratégicas para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación se consideran prioritarios frente a otros usos. Se integran los suelos con mayor capacidad agrológica y los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

La Subcategoría Paisaje Rural de Transición incluye las zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la primera por sus mayores pendientes, por tratarse de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos.

Artículo 110: Régimen de aplicación en el suelo no urbanizable destinado a actividades Agroganaderas y Campiña en sus dos subcategorías:

El criterio general de tratamiento en esta Categoría es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con estas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. Cualquier otro uso admisible deberá estar subordinado a los usos agropecuarios.

- **Actividades Propiciadas:** Todas las actividades agrarias y ganaderas, especialmente las que supongan un incremento en la intensidad de la explotación agrícola en la subcategoría de Paisaje de Transición. En la subcategoría de alto valor estratégico, la agricultura deberá estar controlada. La ganadería resulta admisible pero también controlada.
- **Actividades Admisibles:** Se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, mejora y recreo extensivo. También las actividades cinegéticas. El recreo intensivo se admite únicamente con posibilidad de instalación de mesas, bancos y barbacoas en zonas puntuales y con las limitaciones que se introduzcan en los proyectos de adecuación. En ambas subcategorías, cualquier construcción vinculada a estos usos deberá someterse, con carácter

previo a su realización, a informe favorable de los servicios competentes de los Departamentos de Agricultura.

El uso forestal y las industrias agrarias también serán admisibles con las limitaciones y los condicionantes se establezcan para la implantación, y requerirán autorización expresa del Departamento de Agricultura correspondiente. Las vías de transporte sólo serán admisibles en los suelos de paisaje de transición. Son admisibles en ambas subcategorías los caminos rurales y pistas. las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios tipo A que se concretan únicamente en los depósitos de captación, almacenamiento y potabilización del agua para el consumo humano y en las plantas depuradoras, las instalaciones técnicas de servicios tipo B, sólo son admisibles en la Subcategoría de paisaje rural de transición. El uso residencial aislado vinculado a la actividad agraria en las condiciones que se señalan más adelante son admisibles en ambas subcategorías. Los edificios de Utilidad Pública e Interés Social únicamente en la Subcategoría de paisaje rural de transición.

- **Actividades prohibidas:** Son actividades prohibidas en ambas Subcategorías, las actividades extractivas, las escombreras y vertederos de residuos inertes, a excepción de los acondicionamientos de terrenos tendentes a mejorar las condiciones para su utilización agraria y cumpliendo las condiciones y limitaciones contenidas en el Decreto 423/1994 de 2 de noviembre sobre Gestión de Residuos Inertes e Inertizados, los crecimientos urbanos apoyados o no en núcleos urbanos preexistentes y la residencia aislada no vinculada a la explotación agraria.

V.2.5.- SUELO NO URBANIZABLE CATEGORIA PASTOS MONTANOS

Artículo 111.- Suelo no urbanizable destinado a Pastos Montanos

Se incluyen en esta Categoría los terrenos destinados a las zonas ganaderas de altura. El Plan Territorial Sectorial Agroforestal no delimita zonas con esta Categoría en Bergara.

V.2.6.- SUELO NO URBANIZABLE SIN VOCACION DE USO DEFINIDO

Artículo 112.- Suelo no urbanizable sin vocación de Uso Definido

Se incluyen en esta Categoría los pastizales y matorrales de menor valor y las zonas agrícolas sobre suelos de baja calidad y escasamente productivas. Carecen de valores relevantes, además desde los puntos de vista ecológicos, paisajísticos y científico-culturales. No se delimitan zonas con esta Categoría en Bergara.

V.2.7.- PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES

Artículo 113.- Suelo No Urbanizable de Protección de las Aguas Superficiales:

Se incluyen los terrenos delimitados en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica. Gipuzkoa).

Es criterio general de aplicación en estas zonas el de favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de los riesgos naturales. El mismo Plan establece los siguientes criterios de actuación en función de su componente medioambiental, de la componente hidráulica y de su componente urbanística:

- a) **Criterios de ordenación de las márgenes en función de su componente medioambiental:** El Plan Territorial Sectorial delimita en Bergara tres categorías de márgenes en función de su componente medioambiental:

- **Márgenes enclavadas en zonas catalogadas como de Interés Naturalístico Preferente:** Se refiere a los márgenes de la cabecera de la regata que proviene de Karakate-Irukurutzeta-Agerreburu, incluido en las Áreas de interés naturalístico del mismo nombre.

La fijación de usos y actividades admisibles y prohibidos en las márgenes serán los establecidos en el Artículo 104 de las presentes Ordenanzas.

- **Márgenes con vegetación de ribera bien conservada:** En el municipio de Bergara se incluyen dentro de esta categoría, los siguientes márgenes:
 - Río Deba en el tramo entre Elorregi y el inicio del suelo industrial de Ola, excepto un pequeño tramo incluido en la categoría de márgenes con necesidad de recuperación.
 - Margen izquierda del río Deba entre Agorrosin y la regata de Ube-
ra.
 - Márgenes del río Deba en tramos de la zona de Mekolalde.
 - Margen izquierda del río Deba en Osintxu.
 - Algunos tramos del río Angiozar.
 - Tramos de la regata de San Blas.
 - Tramos de la regata que procede de Karakate-Irurutzeta-
Agerreburu.

En estas zonas se respetará un retiro mínimo de 10 metros respecto del borde exterior de la orla de vegetación de ribera. Este retiro se aplicará para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras.

- **Márgenes con necesidad de recuperación:** Se trata de un tramo de la margen izquierda en la zona ocupada por el almacén de chatarra existente entre el barrio de Elorregi y Ola, y un tramo de la margen derecha del río Angiozar próximo al antiguo vertedero de Altos Hornos, este último, en la actualidad, en vías de recuperación.

El criterio general a aplicar en el primero es el de mantener la condición ya recogida en las Normas Subsidiarias vigentes de declarar fuera de ordenación el almacén de chatarra.

b) Criterios y propuestas de actuación en función de la componente hidráulica:

El Plan Territorial Sectorial recoge los retiros de tipo hidráulico que se deberán respetar si se realizan obras de encauzamiento para que se puedan defender las zonas de desarrollo urbano de una avenida de 500 años de periodo de retorno.

En el término de Bergara, son a considerar, las cuencas del Deba incluida en la Categoría IV a su paso por Bergara, el Río Angiozar, con Categoría I en un tramo de 2,3 km. (confluencia de Otzaileko erreka), y Categoría 0 en el resto, el río Uholá (Deskarga), con Categoría I en todo el tramo de Bergara, y el río Ubera, con Categoría I en un tramo de 2,2 km. (confluencia de Atxotegi erreka), y Categoría 0 en el resto.

El resto de las regatas se incluyen en la Categoría 0.

Todos los desarrollos y actuaciones previstas en zonas con afección de ríos y regatas deberán justificar y adoptar las medidas oportunas que eviten su inundabilidad en un periodo de recurrencia de 100 años.

Como actuaciones a realizar en el suelo no urbanizable se propone eliminar la cobertura existente sobre la regata proveniente de Karakate-Irukutzeta-Agerreburu en el barrio de Osintxu ocupado anteriormente por una serrería.

c) **Criterios y Propuestas específicas en función de la componente urbanística:** El Plan Territorial Sectorial distingue en Bergara la siguiente categorización urbanística de las márgenes:

- **Márgenes en ámbito rural:** Se corresponden con el suelo clasificado como no urbanizable. Para cualquier alteración del terreno natural se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de 50 metros en los márgenes del río Deba (Categoría IV), de 30 metros en los márgenes de los ríos Antzuola, Uholá, y Ubera en los tramos incluidos en la Categoría I, y de 15 metros en el resto de los tramos y en el resto de las regatas.

Estos retiros se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimiento de tierras, etc.), salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructura, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

- **Márgenes en ámbitos urbanos desarrollados:** Corresponde a las márgenes en las que el proceso de desarrollo urbano se encuentra sensiblemente consolidado, y se refiere a los márgenes de los ríos en el suelo urbano y urbanizable. Las distintas Fichas Urbanísticas de las Áreas y Sectores con afección de los cauces del río recogen las condiciones de aplicación.

Artículo 114.- Matriz de regulación de usos en las Categorías de Ordenación:

Se adjunta una matriz de regulación de usos en las distintas Categorías de Ordenación. En cada celda se regulan los usos según la siguiente caracterización:

1. Propiciado (1#: Propiciado con matizaciones).
2. Admisible (2#: Admisible con matizaciones).
 - 2a. El uso es admisible en la Categoría de Ordenación. Los Planes o proyectos que establezcan su ocupación deberán ser analizados ambientalmente a través del procedimiento de evaluación conjunta o simplificada de impacto ambiental según corresponda, atendiendo a los criterios señalados en los documentos de planeamiento vigentes.
3. Prohibido.
 - 3a. El uso no es deseable en la Categoría de Ordenación. Los Planes o proyectos que establezcan su ocupación deberán ser analizados ambientalmente a través del procedimiento de evaluación conjunta o simplificada de impacto ambiental según corresponda, atendiendo a los criterios señalados en los documentos de planeamiento vigentes.

USOS	CATEGORIAS DE ORDENACION					
	AGROGANEDERO Y CAMPIÑA		MONTE		MEJORA AMBIENTAL	PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES
	ESTRATEGICO	PAISAJE TRANSICION	FORESTAL	PASTO MONTANO		
PROTECCION AMBIENTAL						
Mejora ambiental	2		1	2	1	1
OCIO Y ESPARCIMIENTO						
Recreo extensivo	2		2		2	-
Recreo intensivo	2a	2a	2a		2a	-
Act. Cinegéticas y piscícolas	2		2		2a	2
APROVECH. RECURSOS PRIMARIOS						
Agricultura	1#	1	2#	3	3	2#
Ganadería	2#	1	2#	1#	2#	2#
Forestal	2#		1	2#	1#	2#
Industrias Agrarias	2a		2a	3	3	3
Actividades extractivas	-		-		-	-
INFRAESTRUCTURAS						
Vías de transporte	3a	2a	2a	3 ¹	2a	-
Caminos rurales y pistas	2		2a	2#	2	-
Líneas de tendido aéreo	3a	2a	2a		2a	-
Líneas subterráneas	2a		2a		2a	-
Ins. Técnicas servicios Tipo A	3	2a	2a	3	3	-
Ins. Técnicas servicios Tipo B	2a		2a		2a	-
Parques eólicos	-		-		-	-
Escombreras y vertederos residuos	3		3	3	2a	-
USOS EDIFICATORIOS						
Crecimientos apoyados en núcleos	3a	2a	3		3	-
Crecim. no apoyados en núcleos	3		3		3	-
Edif. Utilidad Pública e Interés Social	3a	2a	2a		2a	-
Resid. aislado vinculado explotación	2#	2	3		3	3
Resid. aislado no vinculado explotación	3		3		3	-
Instalaciones peligrosas	3a		3a		3a	-

V.2.8.- SUELO NO URBANIZABLE ADSCRITO A LOS SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

Artículo 115.- Zonas ocupadas o a ocupar por los Sistemas Generales Carreteras, Caminos y Carriles de Bicicletas:

Se incluyen en la consideración de Sistemas Generales de Comunicaciones, la totalidad de carreteras, las pistas y caminos rurales, y los carriles de bicicletas, que discurren por el suelo clasificado como no urbanizable.

Se regirán por lo que establece el Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. Las pistas y caminos vecinales, y los itinerarios peatonales se regularán además por lo que se dispone en las presentes Ordenanzas.

a) Carreteras y caminos de Gipuzkoa incluidos en el término municipal:

Se recogen en las presentes Ordenanzas las referencias a aquellas disposiciones contenidas en la Norma Foral que, por la existencia de carreteras y caminos o por la previsión de su construcción, más directamente afectan a los ciudadanos del municipio, con el fin de que puedan acceder más fácilmente a su conocimiento.

1.- **Zonas de afección de las carreteras:** La citada Norma Foral recoge las siguientes zonas de afección por las carreteras y caminos existentes y los que se puedan construir:

- **Zona de dominio público** (Artículo 8 de la Norma Foral): Constituida por los terrenos ocupados por la calzada, todos los elementos de su explanación tales como arcenes, bermas, cunetas, paseos, taludes y terraplenes, los muros de sostenimiento y contención, puentes, viaductos, túneles, estructuras y demás obras de fábrica y, en general, todos los elementos contruidos en función de la carretera.

También forman parte del dominio público viario los terrenos de titularidad pública situados por encima y por debajo de la carretera y a ambos lados de la misma con un ancho de ocho metros en las Autopistas, Autovías y, en general, en todas las carreteras de la Red de In-

terés Preferente (Red Roja), y de tres metros en las restantes carreteras medidos a partir de la línea exterior de la explanación.

También forman parte del dominio público los elementos funcionales de las carreteras.

Dentro de estos elementos funcionales de la carretera que se enumeran en el artículo 8 punto 3 de la Norma Foral, tendrán cabida en el término municipal de Bergara los siguientes:

- Una única Area para la conservación y explotación de las carreteras, con posibles centros operativos, garaje para los vehículos necesarios para el mantenimiento de la carretera y una vivienda para el guarda del Area.
 - Un máximo de 2 Areas para el servicio de los usuarios de la carretera en el que serán admisibles las estaciones de servicio, completadas con una cafetería por estación.
 - Areas destinadas al aparcamiento y descanso, sin ningún tipo de edificación más que alguna pequeña pérgola u otro elemento de referencia, siempre abierto.
- **Zonas de Protección de las carreteras** (Artículos 53, 54, 55 y 56): Consistentes en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera con las siguientes anchuras:
- Autopistas, Autovías y Vías Rápidas de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja) 100 m.
 - Restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja) 50 m.
 - Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde) 30 m.
 - Carreteras de Red Local (Redes Amarilla y Gris) 30 m.
 - Caminos 10 m.

Las citadas distancias se medirán a partir del borde o línea exterior de la explanación de la carretera o camino.

- 2.- **Condiciones especiales para las construcciones en general** (Artículo 57):
Queda prohibida toda construcción a menos de 8 metros del borde o línea exterior de la explanación de las carreteras y de 3 metros de la de los caminos.

La distancia mínima, además al borde o línea exterior de la calzada de las carreteras será la siguiente:

- Autopistas, autovías y vías rápidas de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja) 50 m.
- Restantes carreteras de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja) 25 m.
- Carreteras de la Red Comarcal (Red Verde) 18 m.
- Carreteras de la Red Local (Red Amarilla) 18 m.
- Carreteras de la Red Local (Red Gris) 12 m.

Estas distancias mínimas serán siempre de aplicación en el suelo no urbanizable.

3.- **Regulación de otras actuaciones en las zonas de protección de las carreteras y caminos:** La misma Norma recoge las condiciones a cumplimentar en otras actuaciones, recogiendo en las presentes Ordenanzas la referencia los artículos que las regulan:

- Nuevos accesos Artículos 43 y 44.
- Cierre de fincas Artículo 60.
- Edificios Artículo 62.
- Invernaderos y construcciones no fijas Artículo 64.
- Movimiento de tierras Artículo 65.
- Plantaciones Artículo 66.

4.- **Zonas de reserva para la implantación de nuevas carreteras:** Las previsiones que, para el municipio de Bergara, recoge el Avance del 2º Plan General de Carreteras del País Vasco de junio de 1998, para el periodo 1999-2010, se encuentran ejecutadas o en vías de ejecución o de proyecto. Únicamente a petición de la Dirección General de Gestión y Planificación del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral se recoge la reserva de suelo para la construcción del desdoblamiento de la denominada Variante Este de Bergara, dentro del corredor Beasain-Durango en el tramo GI-632. No se delimitan otras nuevas reservas de suelo para la implantación de nuevas carreteras. Sí recoge en la documentación gráfica las carreteras existentes con sus zonas de protección.

5- **Construcciones autorizadas dentro de la zona de dominio público:** Cumplirán las siguientes condiciones:

- Los volúmenes a edificar serán los mínimos precisos para cubrir las necesidades. Todos los edificios se desarrollarán en una única planta, pudiendo habilitar la posible vivienda y alguna oficina ligada a la actividad en el Area destinada a la conservación y explotación de la carretera en una primera planta pero siempre dentro de la envolvente del edificio principal.

La altura máxima de cualquier cuerpo o elemento de la edificación no será mayor de 7,00 metros. Sobre dicha altura no se permitirán más que los elementos de instalaciones complementarios a la actividad, como antenas, posibles pararrayos etc.

- Previo a la autorización de estas Areas, el Ayuntamiento requerirá la presentación de un estudio de evaluación de impacto medioambiental en el que se recojan las medidas correctoras a aplicar.

b) Pistas y caminos vecinales de ámbito municipal:

En la construcción o mejora de los mismos, se respetarán las siguientes condiciones:

- No se permitirá la construcción de un nuevo camino o pista cuando, para acceder al punto que se pretende llegar, exista a menos de 200,00 metros y sea posible su conexión, otro camino vecinal o pista a través del cual pueda accederse.
- Todos los muros de contención o cierres de parcelas que se pretendan realizar en el borde de alguno de dichos caminos o pistas, se situará, como mínimo, a 2,50 metros del eje del mismo, a fin de que, en el futuro, el camino pueda disponer de un ancho de 5,00 metros. Los terrenos comprendidos entre el borde anterior y el nuevo resultante, se cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Bergara.

En lo referente a las obras de construcción se respetarán las siguientes condiciones:

- Los taludes necesarios serán lo suficientemente tendidos para evitar la construcción de muros de contención.
- Los taludes y rellenos que se hayan de ejecutar se terminarán con siembra de hierba a fin de igualarlos con los terrenos circundantes.

- Caso de no poder evitar la construcción de muros de contención, los mismos se construirán con mampostería de piedra. En ningún caso se permitirá dejar vistos los muros de hormigón. Los muros de gaviones de piedra se cubrirán con plantas enredaderas.
- Caso que, por la rectificación en el trazado de algún tramo de pista o camino quede alguna parte en desuso, se levantará el firme o solera y se repondrá la capa de tierra vegetal sembrando hierba o destinándolo al cultivo, al igual que los terrenos colindantes.

c) Carriles de bicicletas y paseos peatonales:

Se incluyen en la consideración de Sistemas Generales de Comunicaciones, la totalidad de carreteras, las pistas y caminos rurales, y los carriles de bicicletas, que discurren por el suelo clasificado como no urbanizable.

Se regirán por lo que establece el Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio del Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa. Las pistas y caminos vecinales, y los itinerarios peatonales se regularán además por lo que se dispone en las presentes Ordenanzas.

Se prevé su implantación en los terrenos resultantes de la explanación de los antiguos ferrocarriles Maltzaga-Zumarraga y Maltzaga-Vitoria. También se encuentra en fase de proyecto por parte de la Diputación Foral el de conexión peatonal y en bicicleta entre Bergara y Antzuola que aprovecha, en su mayor parte, el trazado de antiguos caminos.

En las obras de mejora y acondicionamiento se aplicarán las condiciones recogidas en el punto anterior.

Se podrán habilitar pequeñas Areas de descanso equipadas con mobiliario urbano a base de bancos y juegos infantiles. En las mismas Areas podrán construirse elementos de referencia a modo de pérgolas o kioscos, con una superficie máxima de ocupación en planta de 10,00 metros cuadrados y una altura no mayor de 3,00 metros y que se construirán con materiales tradicionales en el medio rural.

En el Area resultante en la denominada antigua estación de arriba, se podrá rehabilitar el edificio de la antigua central para un uso de equipamiento comunitario ligado a la actividad del ocio y recreo. La explota-

ción del equipamiento podrá ser privada y su adjudicación mediante concesión administrativa.

En rehabilitación del edificio se mantendrá básicamente el actual aspecto exterior. El resto de los edificios existentes deberán ser derribados.

Artículo 116.- Zonas ocupadas o a ocupar por los Sistemas Generales de la Red Ferroviaria:

En el municipio de Bergara no existe en la actualidad Red Ferroviaria, por lo que, el Régimen Jurídico a aplicar será el referido a la Nueva Red (Artículo 12 del P.T.S.).

El Artículo 16.- **Virtualidad y alcance**, establece que:

“Constituye uno de los objetivos del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV la definición – tanto para la Red Ferroviaria Existente, así como para el trazado ya concretado de la Nueva Red – de lo que conforma el Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario, vinculando, en lo que a tal calificación se refiere – y con independencia de su clasificación, o en su caso, adscripción a efectos de su obtención y valoración – a todos los instrumentos de ordenación urbanística.

- a) **Definición:** El Sistema General de Comunicaciones de Uso Ferroviario, una vez ejecutada la infraestructura está constituida por el conjunto de terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones afectas a su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura en suelo clasificado como urbanizable y no urbanizable, y de cinco metros en suelo urbano. Se especifican en el P.T.S. los anchos en los supuestos de puentes, túneles, viaductos y estructuras y obras similares.

En el caso de nuevos trazados de Tranvías, como ocurre en Bergara, constituye únicamente la plataforma ferroviaria definida por la banda de ancho variable materializada en la calzada de las calles para uso tranviario por dos líneas continuas o discontinuas (en función de que la plataforma sea exclusiva o compartida), por bordillos embebidos o sobresalientes de la calzada o por los límites del parterre, materializados por encintados en el caso de “vías verdes”.

Las especificaciones de orden técnico se recogen en el Artículo 19 del P.T.S. Dentro de las mismas, se considera arista exterior de la explanación, la intersección del pie del talud del terraplén o línea de coronación de trinchera o desmonte o, en su caso, de los muros de sostenimiento con el terreno natural.

- b) **Definición de las zonas inmediatas a la línea férrea y régimen de protección:** En el Artículo 21 del P.T.S., y a efectos de determinación del régimen de protección, y de las condiciones de uso y edificación del suelo, se delimitan inmediatamente a la línea férrea, y contadas a partir de la arista exterior de la explanación tres franjas: la banda de terreno incluida en la zona de dominio público, la de servidumbre y la de afección.

Los Artículos 22, 23 y 24 definen las distas zonas y el régimen de protección.

El CAPITULO SEGUNDO del P.T.S. establece el Régimen de uso y edificación, así como las prohibiciones, limitaciones y ocupaciones temporales para las nuevas infraestructuras ferroviarias previstas, incluso para el Tranvía.

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Artículo 117: Sistema General de la Red de Abastecimiento de Agua:

Construido el depósito de cola para abastecimiento al barrio de Bolu, no se prevé la construcción de nuevos depósitos, por lo que no se establecen nuevas reservas de suelo.

Los nuevos desarrollos industriales del Sector S-1 (Kukubaso-Ipiñarri) y S-2 (Larramendi) deben resolver el abastecimiento de agua con depósitos de cola propios. La reserva de terrenos precisa para su construcción se recoge en el Plan General dentro de las delimitaciones de los Sectores, y la concreción de sus especificidades corresponderá a los respectivos Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Artículo 118: Sistema General de la Red de Saneamiento de las Aguas Residuales:

La E.D.A.R. de Mekolalde que depurará las aguas residuales de Antzuola y Bergara, incluidas las del barrio de Osintxu se encuentra finalizada y en servicio.

En la zona Sur del municipio, en Epele, se está construyendo la que depurará las aguas de la cuenca alta del Deba a partir de Arrasate e incluyendo Oñati.

El Plan General delimita ambas reservas de suelo calificándolas como Sistema General.

El barrio de Angiozar dispone de una pequeña estación depuradora ya recogida en la documentación gráfica del Plan. Los barrios de Elosua, Elorregi y Basalgo no cuentan con red municipal de saneamiento, ni se prevé su construcción inmediata.

En el barrio de Ubera, en el que se proponen nuevas actuaciones residenciales, deberá resolver la depuración de las aguas con la construcción de una nueva estación depuradora ajustada a las necesidades futuras del barrio. El emplazamiento definitivo y las características de la misma se definirán en un proyecto específico. La nueva estación que se construya tendrá la consideración de Sistema General a los efectos de la adquisición del suelo necesario y de su gestión posterior.

Artículo 119: Sistema de la Red de Energía Eléctrica:

Se recoge en la documentación gráfica el emplazamiento de la nueva S.T.R prevista en las proximidades del caserío Txara en sustitución de las dos existentes en la actualidad en las zonas urbanas y que son la S.T.R. Bergara-San Antonio y la S.T.R. Bergara-Cementerio.

La financiación de ambos traslados será con fondos públicos, la de Bergara-Cementerio a cargo del Ayuntamiento de Bergara, y la de Bergara-San Antonio dentro de los presupuestos de construcción del nuevo tranvía del Alto Deba.

Se mantiene en su ubicación actual la Subestación de Mekolalde.

En el suelo urbano y urbanizable, todas las redes de distribución de energía eléctrica, con independencia de su tensión, serán subterráneas.

Será de aplicación el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, publicado en el B.O.E. de 27 de diciembre de 1968.

También el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, publicado en B.O.E. de 18 de septiembre de 2002.

Artículo 120: Sistema General de la Red de Gas Natural:

No se prevé ninguna reserva de suelo para la implantación de nuevas estaciones de regulación al estar cubierto, en su mayor parte en la actualidad, el suministro de gas natural en el municipio.

Las medidas de protección y servidumbres derivadas de las conducciones tanto de la red de transporte, como de las redes de distribución y de reparto serán las específicas de la instalación.

Artículo 121: Sistema General de las Redes de Telecomunicaciones:

Se pretende regular en este punto la instalación de antenas para cualquier sistema de telecomunicación que deban implantarse en el Suelo No Urbanizable.

Como criterio general se tiende a la unificación de las antenas y casetas cada vez más generalizadas y que causan un fuerte impacto en los puntos altos de los montes que rodean el municipio. Se establece por ello como criterio que, todas las antenas que puedan instalarse en un ámbito delimitado por una circunferencia con una radio de 500 metros, deberán situarse en una torreta única.

Asimismo se unificarán las distintas casetas en una única con distintos compartimentos que alojen los mecanismos precisos para cada antena.

Artículo 122.- Zonas ocupadas o a ocupar por otros Sistemas Generales:

- a) **Vertederos:** Tiene la consideración de Sistema General el vertedero mancomunado de Epele. Se mantienen, en el Plan General, las condiciones y limitaciones recogidas en el expediente de "Modificación del Plan General de Bergara para la zona de Epele en el Barrio de Elorregi", tramitado para la implantación del vertedero y aprobado en el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Guipúzcoa con fecha 27 de marzo de 1.990. las mismas limitaciones ya se recogen en las Normas Subsidiarias vigentes.

Estas limitaciones para la edificación y usos del suelo recogidos en el citado documento, son las siguientes:

- Edificación: Los edificios industriales o de oficinas que el vertedero necesita para su funcionamiento, no deberán sobrepasar los 250 metros

cuadrados construidos, no permitiéndose usos indebidos. En la construcción de los mismos se deberá contemplar la posibilidad de que puedan ser reutilizados como edificios de equipamiento público una vez se clausure el vertedero y se convierta en parque.

- Instalaciones complementarias: Las instalaciones complementarias a la actividad que puedan precisarse, no ocuparán un superficie total de más de 800 metros cuadrados, superficie en la que se incluye la ocupada por la edificación recogida en el punto anterior.
 - Vertidos: El vertedero admitirá únicamente los residuos originados por la actividad industrial y los procedentes de las construcciones que demuestren su condición de inertes mediante certificado expedido por un laboratorio oficial. Se corresponden con los residuos de tipo Ib, Ic y IV de la clasificación establecida por el Plan Director para la gestión de los Residuos Sólidos en Gipuzkoa.
 - Periodo de vigencia: El periodo mínimo establecido en el proyecto es de 10 años. Se establece un periodo máximo de vigencia para el vertedero de 15 años, aunque el mismo podrá prorrogarse si no se agota su capacidad.
- b) **Depósito Alternativo de Residuos D.A.R.:** Se consolida en su emplazamiento actual en terrenos anteriormente ocupados por el vertedero de la empresa Altos Hornos de Bergara.
- c) **Cementerio:** Las Normas Subsidiarias vigentes delimitan una reserva de suelo de 27.040 metros cuadrados para la construcción del nuevo Cementerio.

Como se expone en la Memoria del Plan General, con el cambio en el sistema de enterramientos, no se precisa la construcción de un nuevo cementerio, por lo no se mantiene la reserva prevista en las Normas Subsidiarias.

CAPITULO V.3.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACION URBANISTICA:

Artículo 123.- Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística. Criterios generales y sistematización:

Los Condicionantes Superpuestos operan superponiéndose a las categorías de ordenación, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso.

Estos Condicionantes tienen su origen en normativas y disposiciones de rango normativo superior al planeamiento urbanístico municipal, aunque pueden derivarse también del propio planeamiento municipal.

Como se ha expuesto anteriormente, básicamente se representan en los planos de la documentación gráfica de la serie 3, aunque la definición de los ámbitos delimitados no resulta precisa al estar en su mayoría extraídos de documentos y planos con un nivel de concreción muy pobre. Por ello puede resultar que las manchas que definen estos ámbitos no se correspondan con precisión a la realidad territorial.

Se representan en los planos las siguientes modalidades de Condicionantes Superpuestos:

- Areas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- Areas erosionables o con riesgos de erosión.
- Areas de Interés Naturalístico. Corredor ecológico de enlace.
- Areas inundables.
- Suelos potencialmente contaminados.
- Areas acústicas.

Se fijan a continuación los regímenes de aplicación en cada uno de los condicionantes señalados.

Artículo 124.- Régimen de aplicación en las Areas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

Según los criterios del "Mapa de vulnerabilidad de los Acuíferos a la contaminación" de la C.A.P.V. no se ha detectado la presencia de áreas de recarga de acuíferos subterráneos que presenten un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación en el municipio de Bergara.

La captación de agua conocida como "Pol-Pol" (Pol-Pol, Elosua 1 y Elosua 2) cuyo destino es el abastecimiento municipal en periodos en los que resultan necesarios aportes adicionales a los provenientes del embalse de Urkulu, se realiza a partir de las aguas superficiales de las regatas Erraiz, Egjalpa y Agieder. El área de recarga de estas captaciones no cuenta con un perímetro de protección que sí se delimita en la documentación gráfica del Plan General. Dentro de su ámbito únicamente se permiten actividades de conservación y protección ambiental.

Artículo 125.- Régimen de aplicación en las Areas Erosionables o con Riesgos de Erosión.

Se trata de aquellas Areas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

Como criterio general se mantendrá la cubierta arbórea y arbustiva que exista, o se introducirá y extenderá la misma en el caso de contar con cubierta vegetal rala, como elemento fundamental de protección frente a fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo, extremando el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas.

Artículo 126.- Régimen de aplicación en las Areas de Interés Naturalístico. Corredor Ecológico.

En el apartado 3.3.2. Red de Corredores Ecológicos de la C.A.P.V., se incluye la información relativa al corredor ecológico de enlace entre Urkiola y la Sierra de Aizkorri-Aratz, que también se recoge en el Plan Territorial Parcial del Alto Deba-Deba-Goiena. En la documentación gráfica se delimita la zona incluida en el territorio de Bergara.

Se deberá asegurar la funcionalidad ecológica de este eje y la permeabilidad territorial entre los Espacios Núcleo Urkiola-Aizkorri-Izarraitz. Para ello se deberán aplicar medidas que favorezcan la ampliación de las manchas de vegetación autóctona existentes en la zona.

Artículo 127.- Régimen de aplicación en las Areas Inundables.

En lo referente a las Areas inundables se incluye en el documento del Plan General la información que recoge el ESTUDIO INUNDABILIDAD EN POBLACIONES INTRACOMUNITARIAS DE C.A.P.V. redactado por CINSA en noviembre de 2002 por encargo del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Si se advierte que, actuaciones posteriores a la de redacción del documento de referencia, han modificado las condiciones de inundabilidad de determinadas zonas desarrolladas y que se señalan a continuación:

- Desarrollo del Area A-44, ocupado por industrias Soraluze S. Coop. y otras, con Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización aprobados. Se encuentra la urbanización ejecutada en su totalidad incluido el nuevo puente sobre el río Deba. Las actuaciones realizadas han modificado las delimitaciones de las zonas indudables del Estudio de referencia.
- Desarrollo del Area A-43, anteriormente ocupado por la industria Hijos de Arturo Narvaiza, con Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización aprobados. Tal y como recoge la Resolución 24/09/2007 del Director de Aguas por la que se autoriza la ejecución de las obras de urbanización, en las Condiciones de Carácter Particular, - *"Se demolerán todos los pabellones e infraestructuras existentes en la margen, incluso la totalidad del estribo derecho del puente de Mekolalde recuperando la margen a su estado natural reperfilándolo, dándole formas redondeadas y revegetándola con especies autóctonas de la zona"*.

Se encuentran derribados los pabellones de la antigua industria y la urbanización ejecutada en su totalidad a falta del derribo del antiguo puente de Mekolalde que va a ser sustituido por una pasarela peatonal sin apoyos en el cauce. Aunque el nuevo puente de acceso rodado a la zona se encuentra ejecutado, no se encuentra en servicio para todos los usuarios al no estar ejecutadas las obras de acceso al nuevo puente desde la carretera GI-627. Estas obras se ejecutarán en cumplimiento del convenio a suscribir entre el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral y el Ayuntamiento de Bergara que contiene las condiciones de ejecución y financiación de las referidas obras. En el momento actual se está a falta de la finalización del proyecto de enlaces para la formalización del convenio. Una vez ejecutados dichos enlaces, se derribará el viejo puente y se sustituirá por la pasarela peatonal proyectada.

Todas las actuaciones señaladas modifican sustancialmente las delimitaciones de zonas inundables que recoge el Estudio de Inundabilidad de noviembre de 2002.

- Las mismas actuaciones modifican también la delimitación de zonas inundables en el ámbito contiguo aguas arriba denominado Sector S-5 del Plan General. El Estudio Hidráulico del río Deba en el Sector S-5 redactado en agosto de 2008, parte del perfil 41 del Estudio Hidráulico aprobado para el Area contigua A-43, que fija la cota de la lámina W.S. elev=127,68. También se tiene en cuenta en el mismo Estudio, el puente de reciente construcción que servirá de acceso al sector, a las Areas A-43 y A-54, y a la nueva E.D.A.R. ya construida y en funcionamiento. La estructura del nuevo puente es de un solo vano y su tablero tiene una rasante 2,60 m. por encima de la lámina de avenida de T-500 años.
- Un reciente estudio de inundabilidad realizado por Ura, Agencia de Aguas de fecha mayo de 2008 en la zona del Polígono San Lorentzo (Area A-40b) concluye que resul-

tan en el mismo inundables para los periodos 10-100 y 100-500 años diversas zonas. La configuración y diseño del puente sobre el río Deba situado más al Norte del Area, y que corresponde a la carretera GI-2632 es quien según el estudio provoca esta situación. La afección del puente no se limita al Area A-40 sino que se extiende aguas arriba a las zonas deportivas de Agorrosin y al polígono Matxiategi. Será competencia de la Diputación Foral la reposición del referido puente con las dimensiones y diseño adecuados para resolver los problemas de inundabilidad de las zonas.

- El Plan General recoge en la Ficha Urbanística para el desarrollo del Area A-18, la cota de referencia de +149,60 que se fija en el acuerdo adoptado por la Comisión de Ordenación del Territorio en su Punto 2 en relación al Informe redactado por la Agencia Vasca de Agua.
- También el Plan General, en las Fichas Urbanísticas de los ámbitos contiguos a los cauces de los ríos, establece la exigencia de redactar los oportunos Estudios de Inundabilidad que justifiquen los desarrollos previstos.
- En el suelo no urbanizable, y a falta de una información más precisa, se tomará como documento de referencia el Estudio Inundabilidad en Poblaciones Intracomunitarias de la C.A.P.V. redactado por CINSA en noviembre de 2002.

Artículo 128.- Régimen de aplicación en las zonas con suelos potencialmente contaminados.

En la regulación del Condicionante "suelos potencialmente contaminados", se atenderá a lo dispuesto en la vigente Ley 1/2005, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005 para la recuperación y saneamiento de los mismos. El Plan General recoge en su documentación gráfica el INVENTARIO DE EMPLAZAMIENTOS CON ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO DE LA C.A.P.V., de octubre de 1998.

Artículo 129.- Régimen de aplicación en las áreas delimitadas como "áreas acústicas".

El régimen de regulación y tratamiento de las "áreas acústicas" es el fijado en las disposiciones legales vigentes. El municipio de Bergara tiene encargada la redacción de un Plan de Gestión del Ruido a la empresa AAC Centro de Acústica Aplicada, S.L. Hasta el momento se ha avanzado en la fase de toma de datos y en la redacción de un diagnóstico acústico.

En el mismo se fijan los criterios de evaluación acústica. Para ello se ha realizado una zonificación por sensibilidad acústica y se han fijado unos niveles de referencia que se resumen en la siguiente tabla:

Zonas	Nivel de referencia noche dB(A)*		
	Carreteras	Calles	Industria
Sectores del territorio con predominio del uso residencial	50	53	45
Sectores del territorio con predominio de uso residencial futuro	45	48	40
Sectores del territorio con predominio del uso industrial	60	63	55
Sectores del territorio con predominio del uso industrial futuro	55	58	50
Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	45	48	40

* Nivel de inmisión de ruido en las fachadas de los edificios, sonido incidente.

Para el día completo, los criterios de calidad fijados se deben incrementar en 10 dB(A) con respecto al valor de referencia nocturno.

Además de la zonificación por áreas se establece una clasificación por tipos de edificios y los niveles de referencia que se fijan para los mismos, y que se concretan en la siguiente tabla

Edificio	Nivel de referencia den/noche dB(A)		
	Carreteras	Calles	Industria
Docentes y culturales	55/55	58/58	50/50
Administrativos y deportivos	63/-	66/-	58/-
Sanitarios y Residencias	60/50	63/63	55/45

En el caso de los edificios sanitarios y residencias se mantiene el mismo nivel de referencia que para los edificios de uso residencial urbano. A los edificios docentes y culturales se les aplica un factor de corrección de +5 dB(A) con respecto a los edificios de uso residencial urbano para el periodo nocturno, por consideras que llevan asociada una menor molestia ante el ruido por la noche, y se mantiene el mismo nivel que el nocturno para el periodo completo siendo, de esta forma, 5 dB(A) más restrictivos que para el uso residencial.

Para los edificios administrativos y deportivos, la sensibilidad al ruido se considera menor que para el uso residencial.

La documentación gráfica del Plan General recoge en el Plano 4.7, la Potencia sonora de calles y carreteras en periodo día completo L_w den dB(A) y en periodo nocturno L_w noche dB(A), y en el Plano 4.8, los puntos de medida y focos industriales en periodo diurno y nocturno.

Como calles con previsión de generar niveles superiores al objetivo en las viviendas próximas se citan:

Amillaga, Ibarra, Ibargarai, E. Urdangarin y la rotonda de Urteaga.

Como calles que se encuentran en el límite y cuya posibilidad de superación de niveles objetivo es elevada, se citan:

Ozaeta, Aranerreka, Arruriaga, Artekale, Barrenkale, Bidekurutzeta, Egin Mailea plaza, Espoioia, Leizariako San Lorentzo, Matxiategi, Masterreka, Zubieta y Mugertza.

En cuanto a la posibilidad de impacto acústico por las industrias, el diagnóstico acústico redactado señala a Arcelor el día completo en la calle Ibarra, y Soraluze durante el periodo nocturno en las viviendas de la calle Urarte.

Como previsión de impacto por focos de futuro desarrollo, el mismo Diagnóstico señala como los de mayor implicación acústica, la Línea Férrea de Alta Velocidad (LAV), la línea del Tranvía Aretxabaleta-Bergara, y los cambios de movilidad previstos en el municipio, citando la carretera GI-627 y la calle Ibargarai como causantes de posible superación de niveles objetivo en las viviendas cercanas.

En las Fichas Urbanísticas de las Areas y Sectores en los que se prevé una posible superación de los niveles objetivo señalados, se exige la redacción de estudios acústicos específicos que señalen las medidas a adoptar para evitar estas implicaciones.

CAPITULO V.4.- NORMATIVA A APLICAR EN LAS CONSTRUCCIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE:

Artículo 130.- Construcciones admisibles en el suelo no urbanizable:

En los Artículos 104, 106, 108,110, y 113 se han establecido los regimenes de aplicación en las distintas Categorías consideradas en el suelo no urbanizable y las construcciones admisibles en cada una de las Categorías. El resumen de las mismas por Categorías de suelo es el siguiente:

a) Especial Protección:

- Edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

b) Mejora ambiental:

- Edificios de Utilidad Pública e Interés Social, y edificios necesarios y ligados a la actividad de vertederos autorizados que se desarrollan.

c) Forestal:

- Bordas, con sus instalaciones complementarias como abrevaderos, rediles, etc.
- Industrias agrarias con las limitaciones y autorizaciones de los Organismos competentes en materia agrícola.
- Edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

d) Agroganadera y Campiña:

- Invernaderos.
- Industrias agrarias con las limitaciones y autorizaciones de los Organismos competentes en materia agrícola.
- Explotaciones agroganaderas con uso residencial vinculado a la actividad (los caseríos), también con las autorizaciones pertinentes de los Organismos competentes en materia agrícola.
- Agroturismos como actividad complementaria de la Explotación Agroganadera.
- Edificios de Utilidad Pública e Interés Social.

e) Pastos Montanos:

- El Plan Territorial Sectorial Agroforestal no delimita zonas con esta Categoría en Bergara.

f) Aguas Superficiales:

Se establecen criterios de actuación para evitar la ocupación de cauces y riberas.

Se establecen a continuación las condiciones que deben cumplir las edificaciones admisibles señaladas.

Artículo 131: Construcción de edificios de Utilidad Pública e Interés Social:

No se prevé su construcción en el término municipal en los próximos ocho años.

Artículo 132.- Construcción de nuevas Bordas e instalaciones complementarias a las mismas:

Se destinarán exclusivamente a la guarda temporal y refugio de animales tanto las bordas existentes como las nuevas que puedan construirse. No tendrán la consideración de las explotaciones ganaderas reguladas por el Decreto 141/2004 de 6 de julio aunque deberán cumplir algunas de las condiciones señaladas en el mismo.

La construcción de nuevas Bordas requerirá la justificación previa de su necesidad y la aprobación por los Organismos Competentes en materia agrícola y ganadera. Su construcción se ajustará al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- **Superficie mínima de la parcela:** Será la precisa para justificar la explotación ganadera y dispondrá de un mínimo en todos los casos de 2.500 metros cuadrados.
- **Ocupación máxima en planta de la edificación:** Será de 50 metros cuadrados.
- **Separación a linderos y otros edificios:** Las nuevas construcciones y las instalaciones complementarias se separarán un mínimo de 10,00 metros de todos los linderos, incluso de los que delimitan la parcela respecto de los caminos rurales o pistas forestales.

Respetará asimismo una separación de 300,00 metros respecto de cualquier edificación existente destinada al uso de vivienda.

- **Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima bajo el alero horizontal de las nuevas Bordas será de 2,20 metros, pudiendo llegarse a 3,20 metros en el punto de mayor altura respecto del terreno circundante.

El número máximo de plantas será de una, planta baja, en todos los casos.

- **Cubiertas:** La cubierta del edificio se resolverá en todos los casos a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada más larga.

La pendiente máxima de los faldones será del 35%, y el vuelo máximo del alero de la cubierta respecto de cualquiera de las fachadas no será mayor de 0,50 metros.

- **Instalaciones complementarias, abrevaderos, fuentes, rediles, etc.:** Siempre que se justifique su necesidad, se respetarán en su construcción las características usuales en el medio rural de Bergara en cuanto a sus dimensiones, forma y materiales.
- **Depuración de aguas:** Todas las Bordas irán provistas de estercoleros y fosas de almacenamiento de purines que cumplimenten lo dispuesto en el Punto 5 del Capítulo 3 del Anexo I del Decreto 141/2004 de 6 de julio
- **Materiales:** En la construcción de nuevas Bordas o en la rehabilitación de las existentes se cumplimentará lo dispuesto en el Punto l) del Artículo 136 en lo referente a los materiales de fachada y cubierta de la nueva edificación, y Punto q) del mismo Artículo en lo referente a los cierres de parcela.

Artículo 133.- Invernaderos:

Se podrán instalar invernaderos para la mejora de las explotaciones cumpliendo las siguientes condiciones:

- **Parcela:** La parcela en la que se instale un invernadero será una parcela vinculada a una Explotación Agraria o caserío existente.
- **Separaciones:** Se respetará una separación mínima del borde exterior del invernadero al lindero en todos los puntos de la parcela de 5,00 metros. La separación mínima respecto de cualquier edificación incluso del caserío del titular de la Explotación de los invernaderos será de 10,00 metros.

Artículo 134.- Industrias Agroganaderas:

Se definen como las construcciones destinadas a producciones ganaderas de tipo intensivo en régimen de estabulación permanente, así como industrias alimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.

Las industrias y explotaciones ganaderas se regularán por lo dispuesto en el Anexo I del Decreto 141/2004 de 6 de julio. Las condiciones a cumplir en la construcción de las nuevas explotaciones serán las siguientes:

- **Superficie mínima y situación de la parcela:** La superficie mínima de la parcela ligada a la industria agroganadera será de 2.000 metros cuadrados. La parcela deberá dar frente a uno de los caminos rurales o pistas existentes en una longitud mínima de 40,00 metros, siempre y cuando no se trate de granjas anejas a explotaciones agrícolas.
- **Ocupación máxima en planta de la edificación:** Será de 600 metros cuadrados. En casos excepcionales debidamente justificados, como ocurre con algunas explotaciones ganaderas existentes en la zona de Gorla, podrán admitirse superficies de ocupación mayores siempre que se disponga de las autorizaciones oportunas del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral.
- **Separación a linderos y otros edificios:** Las nuevas construcciones y las instalaciones complementarias se separarán un mínimo de 10,00 metros de todos los linderos, incluso de los que delimitan la parcela respecto de los caminos rurales o pistas forestales.

Las separaciones respecto de los núcleos de población, a otros elementos del territorio, y entre explotaciones cumplirán lo dispuesto en el Capítulo 2 del Anexo de referencia.

- **Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima bajo el alero horizontal será de 6,00 metros en el punto de mayor altura respecto del terreno circundante.
- **Cubiertas:** La cubierta del edificio se resolverá en todos los casos a dos aguas con la cumbrera paralela a la fachada más larga.

La pendiente máxima de los faldones será del 35%, y el vuelo máximo del alero de la cubierta respecto de cualquiera de las fachadas no será mayor de 0,60 metros.

- **Posibilidades de vivienda:** La construcción de una Industria Agraria como la definida en el presente artículo, es decir no ligada directamente a una explotación Agroganadera, no justifica la posibilidad de construcción de una vivienda ligada a la misma.

- **Captación de agua:** La captación del agua necesaria para el consumo de la Industria Agraria se deberá realizar con independencia de la red municipal si el Ayuntamiento lo juzga oportuno, ya sea por la distancia de la granja a la red más próxima o por el importante consumo que pueda generar.
- **Normas higiénico-sanitarias y medioambientales:** todas las nuevas explotaciones cumplirán lo que dispone el Capítulo 3 del Anexo de continua referencia, en cuanto a las construcciones y equipamientos, construcciones auxiliares como silos, condiciones para la salud y bienestar de los animales, eliminación de cadáveres, estercoleros y fosas de almacenamiento de purines, su utilización como abono y otras formas de gestión, etc.
- **Instalaciones y construcciones anejas:** Como anejos a las Industrias Agrarias podrán construirse o instalarse depósitos, silos y otros elementos necesarios para el desarrollo de la actividad. En el caso de construcciones, se respetará lo señalado anteriormente en lo referente a los materiales autorizados.
- **Medidas correctoras:** Las explotaciones agroganaderas que superen los parámetros que señala el Anexo II del Decreto 165/1999, de 9 de marzo por el que se establece la relación de actividades exentas, deberán cumplimentar la tramitación del expediente R.A.M.I.N.P. para la legalización de la actividad. Las que no lleguen a superarlos cumplirán con lo establecido en el Anexo IV del mismo Decreto.
- **Materiales y cierres de parcela:** En la construcción de nuevas Industrias Agrarias e respetará lo señalado en el Punto l) del Artículo 136 en lo referente a los materiales de fachada y cubierta de la nueva edificación, y Punto q) del mismo Artículo en lo referente a los cierres de parcela.

Artículo 135.- Explotaciones Agrarias con uso de vivienda vinculado a la actividad (los Caseríos):

Compuestas por el conjunto de terrenos y edificios en los que se desarrollan las actividades agrícolas de cultivo y producción de cualquier tipo de especies vegetales, y las actividades ganaderas y de producción animal.

No se incluyen dentro de las Explotaciones Agroganaderas las dedicadas exclusivamente a explotaciones forestales, aunque sí puede ocurrir que, la explotación forestal, se desarrolle como un complemento del resto de las actividades propias de la Explotación.

En el municipio de Bergara, las Explotaciones Agrarias son asimilables con los CASERIOS.

Dentro de las actuaciones posibles cabe distinguir las actuaciones de construcción de nuevas Explotaciones y las de reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes.

Artículo 136.- Construcción de nuevas Explotaciones Agrarias:

En la construcción de las nuevas Explotaciones Agrarias se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) **Superficie mínima:** La superficie de terrenos necesaria para la construcción de una nueva Explotación Agraria será la precisa para justificar la actividad ante los Organismos Competentes. En cualquier caso se exigirá una superficie mínima de tres hectáreas (3Ha.). No será preciso que toda la superficie esté agrupada en una única parcela pero, en todos los casos, la parcela sobre la que se construya el edificio o edificios principales de la Explotación deberá tener una superficie mínima de 5.000 metros cuadrados.

Esta parcela deberá dar frente a una de las pistas forestales o vías rurales principales existentes en una longitud mínima de 50,00 metros.

- b) **Número máximo de viviendas:** El número máximo de viviendas por Explotación será de dos que, una vez construidas, se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como elementos vinculados a la Explotación e inseparables de la misma.

En el caso de que las dos viviendas se dispongan en un edificio bifamiliar, cada vivienda deberá contar con acceso propio e independiente desde el exterior y escalera también propia para cada vivienda.

- c) **Ocupación máxima en planta:** La ocupación máxima en planta de las nuevas construcciones será de 300 metros cuadrados, incluyendo en esta superficie, la de las instalaciones complementarias a la Explotación.
- d) **Separación a linderos:** Las nuevas construcciones y las instalaciones complementarias se separarán un mínimo de 10,00 metros de todos los linderos, incluso los que delimitan la parcela respecto de los caminos vecinales o pistas.
- e) **Altura máxima y número de plantas:** La altura máxima bajo el alero horizontal de las nuevas construcciones será de 7,00 metros medidos en cada punto de contacto con el terreno.

El número máximo de plantas será de planta baja o planta de semisótano según sea la topografía del terreno, planta alta y espacio bajo cubierta. No se permitirá la construcción de plantas de sótano.

- f) **Volumen y asentamiento de los edificios en el terreno:** Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados y ajustados al terreno al estilo de las construcciones existentes en el municipio en el medio rural. La posible construcción de porches en los nuevos edificios únicamente se planteará en la fachada principal, con soluciones que recuerden a las de las construcciones tradicionales existentes.

No se permitirá la realización de excavaciones mayores de las precisas en terrenos con pendiente con el objeto disponer de una plataforma horizontal en que asentar el edificio. Es el edificio en el se deberá acoplar a la topografía del terreno.

- g) **Cuerpos salientes:** Las fachadas de todos los edificios serán planas. No se permitirá la construcción de cuerpos salientes cerrados en ninguna de las fachadas. Se permitirán cuerpos salientes abiertos con un vuelo máximo de 0,90 metros en la fachada principal del edificio.
- h) **Cubiertas:** El edificio principal de la nueva explotación se resolverá con una única cubierta a dos, tres o cuatro aguas, no permitiéndose cubiertas planas ni composiciones que no sean las señaladas.

La pendiente máxima de los faldones será del 40% y la disposición de los mismos será tal que, en ningún punto del espacio bajo cubierta, resulte una altura libre mayor de 3.60 metros.

El vuelo máximo del alero de la cubierta respecto de cualquiera de las fachadas no será mayor de 1.10 metros.

Por encima de los faldones de la cubierta sólo se permitirá la construcción de chimeneas o elementos de instalaciones, tales como antenas, pararrayos, etc.

- i) **Alturas de piso y alturas libres:** Se respetarán las siguientes alturas de piso y alturas libres:

Planta baja o de semisótano:

Altura máxima de piso	3,50 m.
Altura mínima libre	2,50 m.

En ningún caso, el punto más bajo de los elementos salientes de la estructura o instalaciones en el techo de dichas plantas podrá reducir la altura libre de los mismos a menos de 2,30 metros.

Planta alta (uso de vivienda):

Altura máxima de piso	3,00 m.
Altura libre mínima	2,50 m.

Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 metros en los aseos, baños, pasillos, vestíbulos, cuartos de armarios, trasteros y otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas. Con carácter excepcional podrá también admitirse esta reducción en parte del resto de las estancias cuando así se requiera para el paso de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con la altura reducida no podrá ser mayor que un tercio de la total de la estancia.

- j) **Condiciones de habitabilidad:** Será de aplicación lo que se establece en el Apartado CONDICIONES DE HABITABILIDAD, Artículos 57 al 63 ambos inclusive de las presentes Ordenanzas para la o las viviendas previstas en la Explotación.
- k) **Escaleras:** Las escaleras previstas de comunicación de la planta baja o planta de semisótano, cuando se sitúe a dicha cota rasante la entrada principal al edificio, con la planta noble de vivienda, cumplirá las siguientes condiciones:

Ancho mínimo de los tramos de escalera	1,00 m.
Ancho mínimo huella	27,00 cm.
Altura máxima tabica	18,00 cm.
Número máximo peldaños por tramo	16.

En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará en la línea de la marcha, supuesta ésta a 40,00 centímetros de la barandilla o antepecho.

l) **Condiciones estéticas y de composición:**

Composición de las fachadas:

La composición de las fachadas de los nuevos edificios será respetuosa con las de los edificios del medio rural del municipio.

Podrá denegarse una licencia de edificación por motivos de orden estético cuando las fachadas proyectadas resulten, de modo manifiesto, impropias del lugar de su emplazamiento.

Materiales a emplear en los edificios:

los materiales a utilizar en las nuevas construcciones serán los tradicionales en el medio rural en el municipio.

- **Fachadas:** Se utilizará la piedra o el cerramiento a base de ladrillo o bloque terminado con revoco y pintura. No se admitirá el ladrillo cara-vista o los chapeos con materiales cerámicos, vítreos o mármoles.

Se podrán utilizar en algunos elementos de fachada los bloques de hormigón de aspecto pétreo siempre que, en la composición de la fachada, se respete el aspecto tradicional en el medio rural.

- **Cubierta:** Se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. Se prohíbe la utilización de placas de fibrocemento, materiales asfálticos, pizarras, chapas metálicas y similares.
- **Carpintería exterior:** La carpintería exterior será de madera natural o pintada en tonos oscuros preferentemente. Se admitirá la utilización de carpinterías de PVC o poliuretano terminadas en tonos oscuros y las carpinterías metálicas lacadas igualmente en tonos oscuros. Nunca las carpinterías metálicas anodizadas en ninguno de los tonos ni siquiera oscuros.
- **Barandillas:** Las barandillas de balcones serán siempre caladas construidas en madera natural o pintada, o metálicas lacadas o tratadas en tonos preferentemente oscuros, nunca anodizados. No se admitirán antepechos de fábrica en el cierre de balcones

ni la utilización de materiales plásticos en paneles, vidrios y similares.

m) **Instalaciones y edificios complementarios:** Podrán construirse instalaciones y edificios complementarios a la explotación tales como establos, cuadras, pajares y silos. Excepto estos últimos, el resto irán adosados al edificio principal formando una unidad compositiva con el mismo. La superficie máxima ocupada en planta del edificio principal con las edificaciones e instalaciones complementarias no será mayor de 300 metros cuadrados.

Los materiales a utilizar en el exterior de estos edificios serán los mismos que los utilizados en el edificio principal.

n) **Cumplimiento Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas:** Cuando la nueva Explotación Agraria del caserío desarrolle una explotación ganadera tipificada dentro de las reguladas por el Decreto 141/2004, de 6 de julio, deberá cumplimentar todo lo dispuesto en el Anexo I del mismo.

o) **Abastecimiento de aguas:** El abastecimiento del agua potable necesario para la Explotación Agroganadera deberá realizarse con independencia de la red municipal si el Ayuntamiento así lo juzga oportuno, ya sea por la distancia a la red más próxima, o por el importante consumo que pueda generar.

p) **Depuración de las aguas:** Todas las Explotaciones irán provistas de los sistemas de depuración de las aguas fecales y residuales adecuados y calculados en base al número de personas que habitarán en la misma y al de animales previstos en la Explotación. Caso que desarrolle una explotación ganadera tipificada dentro de las reguladas por el Decreto 141/2004, de 6 de julio, los sistemas de depuración cumplimentarán lo dispuesto en el Anexo I del mismo.

q) **Cierre de las parcelas:** Los cierres de las parcelas privadas se realizarán con muretes de mampostería de piedra de altura no superior a 1,00 metro, a base de losas de piedra hincadas en el terreno, o a base de elementos vegetales de altura no superior a 1,30 metros.

Los cierre provisionales a base de estacas de madera y alambre no tendrán una altura superior a 1,20 metros. No se podrá utilizar el alambre de espino en los cierres de delimitación de parcelas privadas respecto de caminos o terrenos públicos.

Artículo 137.- Reforma, rehabilitación o ampliación de las Explotaciones Agrarias (Caseríos) existentes:

Como criterio general, la totalidad de los caseríos existentes se consideran elementos a mantener por su valor histórico y en algunos casos arquitectónico. Por ello, se permitirá la rehabilitación de cualquiera de los existentes tengan o no la consideración de Explotaciones Agrarias, es decir, dispongan o no de los terrenos necesarios que justifiquen la misma. Por ello, se hará referencia en el presente artículo indistintamente a las Explotaciones Agrarias o a los caseríos.

También como criterio general, en las obras de reforma, rehabilitación o ampliación de los caseríos, se deberán respetar las características propias y específicas de cada uno.

La reconstrucción de los caseríos quedará también regulada por lo que establece el Artículo 30 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Por lo tanto, y transcribiendo lo que dispone el Punto 1 del Artículo, las actuaciones de reconstrucción,

“sólo será autorizable la reconstrucción de los caseríos que mantengan la estructura edificada que permita identificarlos como tales. En ningún caso podrán ser objeto de reconstrucción los restos de muros de edificaciones que no alcancen la cumbrera de las primitivas y, en general, cuantos restos no permitan conocer la planta general del inmueble original ni permitan reconocer su volumetría original”.

Sí podrá autorizarse la reconstrucción de los caseríos y edificaciones residenciales en suelo no urbanizable que hubieran resultado inservibles por caso fortuito o fuerza mayor debidamente acreditada, o cuando hubieran sido demolidos por causa de expropiación forzosa debida a la implantación de sistemas generales. En este caso se atenderá a lo que dispone el Punto 2 del Artículo señalado.

Por lo expuesto no se autorizará por ningún motivo la reconstrucción de un caserío existente modificando el emplazamiento del primitivo.

Se distinguen dos tipos de actuaciones:

- a) **Actuaciones de reforma y rehabilitación de las Explotaciones existentes:** Se respetarán en las mismas las siguientes condiciones:

Obras que afecten a los elementos exteriores:

Se realizarán manteniendo el aspecto de terminación exterior del caserío primitivo en la composición de volúmenes, cubiertas, cuerpos y elementos salientes, huecos de fachada, etc.

Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos de interés, tanto en el exterior como en el interior del edificio, como escudos, arcos, dinteles, huecos de puertas y ventanas, aleros de cubierta, etc. Se mantendrán también aquellos elementos básicos en la estructura del edificio, como los muros medianeros existentes en los caseríos bifamiliares, arcadas y porches en las entradas y otros elementos de interés.

Se despojará el edificio principal de todos los añadidos, tejavanas, silos y otros elementos que no se utilicen o que desvirtúen el aspecto del caserío primitivo.

Los materiales a utilizar en el exterior serán los especificados en el Punto I) del Artículo 126 de las presentes Ordenanzas.

Número máximo de viviendas:

El número máximo de viviendas que podrá albergar el caserío rehabilitado será de dos, y una vez construidas se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas e inseparables de la Explotación Agraria, a no ser que, la totalidad de los terrenos que forman la misma, pudieran agruparse en dos lotes de forma que, pudiera justificarse la condición de Explotación para cada uno de lotes resultantes. En este caso, cada una de las viviendas podrá vincularse a cada una de las Explotaciones resultantes.

Depuración de las aguas:

Se atenderá a lo dispuesto para las nuevas Explotaciones.

- b) **Ampliaciones al Caserío primitivo:** Estas ampliaciones se podrán referir a los edificios adosados al caserío primitivo y las nuevas construcciones no adosadas pero sí vinculadas al mismo. Únicamente se podrán autorizar cuando se justifique la continuidad del caserío como Explotación Agraria.

Edificios adosados:

Se podrán realizar obras de ampliación del caserío siempre que no se altere la composición del caserío primitivo. La altura de los cuerpos adosados no será mayor que la media del caserío y la ocupación en planta no superará el 20% de la superficie en planta del caserío primitivo.

Se podrán construir también instalaciones complementarias al caserío respetando las condiciones que se señalan en el Punto m) del Artículo 126 de las presentes Ordenanzas.

Nuevos edificios vinculados a los Caseríos existentes:

Se podrán también realizar obras de ampliación de los caseríos para la mejora de las Explotaciones Agrarias, consistentes en la construcción de un edificio destinado preferentemente a vivienda, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- **Solicitante:** El promotor-solicitante de las obras de ampliación será, en todos los casos, el titular de la Explotación u otra persona con relación directa de consanguinidad (hija, hijo, hermana o hermano) con dicho titular.
- **Parcelaciones y segregaciones:** No se podrá realizar ninguna segregación de los terrenos del caserío primitivo para afectarlos a la nueva edificación a no ser que, de la segregación, resultaran dos agrupaciones de terrenos que justificaran cada una de ellas su condición de Explotación Agraria, cumpliendo además con la superficie mínima exigida de 3 hectáreas para los pertenecidos de cada Explotación, en cuyo caso ya no se trataría de una ampliación de la existente. En el resto de los casos, la nueva edificación quedará como parte integrante de la Explotación que constituye el caserío primitivo y será registralmente inseparable de la misma. Esta exigencia se recogerá entre las condiciones a que quedará sujeta la licencia municipal de obras, y como tal se recogerá también en la declaración de obra nueva de la nueva edificación para su inscripción en el Registro de la Propiedad cuando finalicen las obras de construcción.
- **Número máximo de viviendas:** El caserío primitivo más el nuevo edificio no podrá albergar nunca más de dos viviendas.
- **Emplazamiento del nuevo edificio:** El nuevo edificio respetará una separación mínima de 10,00 metros respecto de todos los linderos. Nunca podrá ubicarse a una distancia mayor de 25,00 metros del caserío primitivo.
- **Composición del nuevo edificio:** El nuevo edificio deberá armonizar con el caserío primitivo. Para ello, cuando se solicite licencia para

este tipo de construcciones, el oportuno proyecto deberá incluir en el plano de emplazamiento, la localización del caserío con los accesos al mismo, planos de planta y fachadas a fin de poder constatar la armonía del conjunto resultante.

- **Ocupación máxima en planta de la nueva construcción:** La ocupación máxima en planta de la nueva construcción será de 150 metros cuadrados.
 - **Otras condiciones:** El resto de condiciones como la altura máxima y número de plantas, el volumen y asentamiento del edificio en el terreno, los cuerpos salientes autorizados, la forma y condiciones de la cubierta, las alturas de pisos y alturas libres, las condiciones de habitabilidad, forma y dimensiones de las escaleras, la composición de las fachadas y los materiales a emplear en los edificios, serán los especificados en el Artículo 126 de las presentes Ordenanzas.
- c) **Divisiones de los caseríos existentes:** En los caseríos o Explotaciones Agrarias existentes que dispongan de dos viviendas, podrán realizarse divisiones o particiones para asignar terrenos a cada una de las viviendas siempre que se justifique, para cada una de las partes resultantes, la condición de Explotación Agraria, y disponga de unos pertenecidos con una superficie mínima de tres hectáreas.
- d) **Segregaciones y divisiones en el suelo no urbanizable:** Podrán autorizarse segregaciones y divisiones de los pertenecidos de los caseríos existentes siempre que no se trate de parcelaciones con fines de desarrollo urbanístico. Dicha condición se hará constar en el acto de concesión de la licencia y la misma deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad junto con la inscripción de los terrenos objeto de segregación.

Artículo 138.- Actividad de Agroturismo en las Explotaciones Agrarias y Caseríos. Restaurantes en el suelo no urbanizable:

La actividad de los Agroturismos está regulada por el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, *por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural*. El mismo Decreto, en su Capítulo III regula los campings rurales. Fue modificado parcialmente por el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre.

El ámbito de aplicación del Decreto fue ampliado por el Decreto 191/1997, de 29 de julio, *por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales.*

En el municipio de Bergara existe algún alojamiento de este tipo y podrían crearse alguno más en fechas próximas. Todos ellos serán regulados por la normativa específica de la actividad.

Se podrá habilitar un servicio de hostelería (restaurante) en algún caserío existente que cumpla la condición señalada en el Artículo 126 de las presentes Ordenanzas siempre que cumplimente la normativa específica de la actividad

Para la instalación de una actividad de Agroturismo u otro servicio de hostelería, se exigirá que la zona en la que se pretenda ubicar disponga de accesos adecuados para vehículos de todo tipo, incluidos autobuses, pueda disponer también de espacio para el aparcamiento, y cuente o pueda contar también con los servicios de infraestructuras necesarios para el desarrollo de la actividad. En ningún caso se podrá instalar la actividad de hostelería en un nuevo edificio.

Artículo 139.- Edificios destinados a vivienda familiar:

Siguiendo las directrices marcadas por las D.O.T., se prohíbe expresamente la construcción de viviendas aisladas no vinculadas a las explotaciones agroganaderas en todas las Categorías del suelo no urbanizable.

Artículo 140.- Edificios e Instalaciones destinadas a usos extractivos:

No se permite su instalación en ninguna de las Categorías del suelo no urbanizable, y por ello, no se establece una normativa específica para su regulación.

Artículo 141.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas:

La implantación estable de construcciones prefabricadas, de madera o cualesquiera otros materiales, fijas o móviles, caravanas, mobilhomes o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 142.- Otras edificaciones en el suelo no urbanizable:

Unicamente se permitirán en la Categoría Agroganadera y Campiña. Se distinguen los siguientes tipos de edificaciones:

a) **Txabolas:** En su construcción se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- **Parcela:** La parcela o huerta labrada y trabajada de forma permanente tendrá una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados.
- **Condiciones de volumen:** La superficie máxima de la txabola o caseta será de 10,00 metros cuadrados, y la altura máxima del alero horizontal en cualquier punto del terreno de 2,00 metros.
- **Separaciones:** Todas las edificaciones respetarán una separación mínima a linderos de 10,00 metros.
- **Características constructivas:** La construcción será provisional y los materiales a utilizar serán los señalados en el Punto l) del Artículo 136 en lo referente a los materiales de fachada y cubierta de la nueva edificación, y Punto q) del mismo Artículo en lo referente a los posibles cierres de parcela. No podrá disponer de acometida de agua, acometida de energía eléctrica ni evacuación de aguas.
- **Condiciones de la licencia:** La licencia municipal se concederá siempre en precario. En caso de que un mismo titular trabajara dos o más parcelas próximas, solamente se autorizará la construcción de una txabola o caseta.

b) **Albergues, hoteles, campings, y similares:** No se prevé su construcción en el suelo no urbanizable, por lo que no se regulan en el presente Plan General.

Artículo 143.- Construcciones existentes en el suelo no urbanizable:

Las construcciones existentes en el Suelo No Urbanizable destinadas al uso de vivienda se consolidan en su situación actual mientras mantengan el uso residencial y no estén afectadas por normativas específicas que impidan su consolidación, o por la existencia o nueva implantación de los Sistemas Generales. Se excluye del uso de vivienda al caserío Aribar en la zona de San Juan por su proximidad con las Areas industriales consolidadas. Si se podrán autorizar en el mismo actividades compatibles con los usos industriales próximos y con el medio agrario en el que se ubica.

Los edificios industriales de cualquier tipo asentados en este tipo de suelo se declaran fuera de ordenación, citando entre otros, las industrias existentes en la zona de Mekolalde y en el tramo de la carretera al barrio de Osintxu entre Mekolalde y el núcleo del barrio, la industria existente frente al caserío Benta y el resto de pequeñas industrias existentes junto a la carretera comarcal Bergara-Arrasate y no incluidas en ámbitos del territorio con calificación industrial.

En cuanto a la actividad de chatarrería existente entre el barrio de Ola y Elorregi, entre la carretera GI-627 y la margen izquierda del río Deba, la misma estará sujeta a las condiciones y plazos señalados en la concesión de la autorización.

En cuanto al edificio nº 9 de Sanantonabat auzoa, se consolida la actividad de central eléctrica existente, y ligado a la misma, el volumen de edificio actual con el local en semisótano destinado a central, la planta baja con la actividad de hostelería autorizada y la vivienda de la planta alta. Cualquier nueva actividad que se quiera implantar, deberá contar con la autorización previa de los Organismos Competentes en materia de cauces públicos y de la actividad pretendida, antes de conceder la oportuna licencia.

CAPITULO V.5.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL PARA EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 144.- Criterios de sostenibilidad ambiental en el planeamiento de desarrollo del Plan General:

Se fijan los siguientes criterios y variables a tener en cuenta en la redacción de los planeamientos de desarrollo del Plan General:

1.- Vegetación y recursos hídricos:

- Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio. En particular, los planes e instrumentos de ordenación urbanística deberán establecer las medidas adecuadas para su conservación, así como la de su entorno, además de prever las demandas que se generen y los medios técnicos y financieros para garantizar su satisfacción de modo admisible ambientalmente.
- Velar para que la vegetación sea conservada, especialmente los bosques, los conjuntos vegetales, los setos y la vegetación ribereña.

2.- Contaminación acústica: En los ámbitos señalados con posibles niveles altos de ruido, las urbanizaciones procurarán ordenar los distintos edificios previstos en función de los usos que vayan a tener dichos edificios, de forma que aquellos menos sensibles (industrial, servicios), puedan servir de pantallas acústicas respecto a los más sensibles al ruido (viviendas, equipamiento escolar, equipamiento sanitario).

3.- Contaminación lumínica: Se promoverá la prevención y reducción de la contaminación lumínica, tal y como se señala en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera. En el alumbrado exterior del municipio, se atenderá:

- A promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad para los peatones, vehículos y propiedades.
- A preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.
- A reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

4.- Riesgos naturales. Inundabilidad: Deberá atenderse a los "*Criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad*" elaborados por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

5.- Fomento de la movilidad sostenible: Tendente a reconducir el reparto modal de viajeros hacia el transporte no motorizado (a pie y en bicicleta, con vías seguras y atractivas) y el transporte colectivo, en el caso de Bergara, posible tranvía y autobús, con el objetivo que la distancia recorrida por las personas en estos medios de transporte alcancen el 40% del total anual (medido en pasajeros-kilómetro).

6.- Eficiencia energética: Se tendrá en consideración la eficiencia en la captación solar a la hora de definir las orientaciones de las edificaciones de nueva creación, a fin de mejorar su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc), y optimizar el aprovechamiento de la luz solar (menos consumo de luz artificial).

Las fachadas de los edificios tenderán a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más cerrado y aislado al Norte y más abierto y acristalado al Sur.

Los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tendrán un grado alto de aislamiento térmico, y serán lo más duraderos y poco contaminantes posibles.

7.- Suelo y permeabilidad: En la urbanización de los distintos ámbitos se procurará limitar las áreas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno, sobre todo en los espacios peatonales.

Las zonas pavimentadas y zonas verdes se proyectarán de forma adecuada para facilitar el drenaje natural del terreno.

8.- Elementos de patrimonio arquitectónico y arqueológico: el Plan General recoge un Catálogo exhaustivo de los bienes Arquitectónicos y de los Valores Arqueológicos que es preciso proteger, así como las ordenanzas particulares de aplicación según el nivel de protección.

9. Recogida selectiva de residuos urbanos: Se preverán espacios adecuados para la recogida selectiva de residuos tanto urbanos como industriales.

10.- Restauración ambiental y paisajística: Los proyectos de urbanización incluirán un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja el análisis de las áreas afectadas y las actuaciones a realizar para conseguir la integración paisajística.

Artículo 145.- Criterios de sostenibilidad ambiental en la ejecución de las obras:

Se fijan los siguientes criterios y variables a tener en cuenta en la ejecución de las distintas obras en el municipio:

- Las obras deberán contar con un plan de obra donde se especificarán las fases y la sincronización de las diferentes unidades de obra.
- Se limitará la superficie a ocupar tanto por la obra propiamente dicha como por instalaciones temporales.
- Se jalonarán las zonas sensibles a no intervenir, incluyendo los cursos fluviales, vegetación arbolada etc., que se encuentren próximas a las actuaciones de obra.
- Se gestionarán los residuos generados de acuerdo a la normativa vigente.
- Se evitará el aporte de sólidos en suspensión a los cursos fluviales. Para ello, coincidiendo con periodos de lluvia se llevará a cabo un control visual del estado de las aguas fluviales inmediatas al área de obras para detectar posibles afecciones. El control visual consistirá en la observación comparativa a simple vista de la calidad de las aguas fluviales aguas arriba y aguas abajo de la actuación. En caso de detectar incrementos en el nivel de contaminación por turbidez y/o presencia de grasas o aceites achacables a los movimientos de tierras de las obras, se colocarán los dispositivos necesarios para evitar dicha alteración (barreras de pacas de paja, barreras de sedimentación etc.).
- Se propondrá el riego de plataformas denudadas y de corredores de maquinaria.
- Se potenciará la reutilización y reciclaje de los materiales utilizados, así como de los residuos generados, incluido el material sobrante de excavación.
- El primer destino deseable de los sobrantes será obras próximas con necesidad de préstamos.
- El acopio y utilización de la tierra recuperada así como la ubicación del parque de maquinaria e instalaciones provisionales no se realizará en las proximidades de regatas, manantiales o zonas arboladas.
- Los acopios de tierra vegetal no superarán los 2 m y se revegetarán con las mismas especies escogidas para la restauración.
- Se cumplirán unos horarios de trabajo diurnos, que respeten el descanso y sosiego de los vecinos. Este horario solo se podrán ampliar puntualmente para actividades de obra concretas que no supongan emisiones de ruidos. Así mismo, se deberá garantizar el cumplimiento del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.

En cuanto a las vibraciones, se deberá cumplir los límites establecidos por la norma UNE 22-381-93.

- Como medida preventiva, se comprobará que toda la maquinaria presente en la obra se encuentra al día en lo que a Inspección Técnica de Vehículos se refiere, verificando el correcto ajuste de motores, silenciadores, etc., de manera que el ruido y las emisiones atmosféricas generadas por la maquinaria sean las menores posibles.

- A fin de evitar al máximo la dispersión de partículas en suspensión y de polvo atmosférico, y favorecer la limpieza de las vías rodadas, se propondrá el riego de las vías para reducir la emisión de polvo y partículas sedimentables a la atmósfera. Esta medida se realizará con una periodicidad variable en función de las precipitaciones, intensificándose en periodos de lluvias escasas.

- Si fuera necesario llevar a cabo mantenimiento de la maquinaria, se realizará en áreas impermeables o impermeabilizadas para evitar la contaminación del suelo y de las aguas de escorrentía.

- Se analizará en cada caso concreto la necesidad de que el planeamiento de desarrollo incluya un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística.

- Al finalizar las obras, se llevará a cabo una campaña de limpieza.

CAPITULO V.5.- NORMATIVA A APLICAR EN LA INSTALACION DE SISTEMAS DE CAPTACION DE ENERGIA SOLAR:

Artículo 146.- Objeto y definiciones:

El presente Capítulo recoge la regulación, desde el punto de vista urbanístico, de la implantación de sistemas de captación de energía solar, bien sean fotovoltaicas bien sean térmicas. Todo ello, sin perjuicio de la legislación sectorial que sea de aplicación.

La definición de los sistemas y componentes será la que recoge la legislación sectorial, (DB-HE y RITE). Para los términos no incluidos habrán de considerarse las definiciones específicas recogidas en las normas elaboradas por los Comités Técnicos de Normalización de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

Artículo 147.- Clasificación de la actividad en función de la potencia instalada:

A efectos de su tramitación administrativa, a actividad a instalar se clasificará en función de la potencia instalada de la siguiente manera:

Actividad inocua: será considerada como tal aquel sistema de captación de energía solar cuya potencia instalada sea menor de 5 kW en caso instalaciones solares fotovoltaicas, y menor de 70 kW en caso de instalaciones solares térmicas.

Actividad exenta: será considerada como tal aquel sistema de captación de energía solar cuya potencia instalada sea mayor de 5 kW en caso de instalaciones solares fotovoltaicas, e igual o mayor de 70 kW en caso de instalaciones solares térmicas, y menor de 100 kW en ambos casos.

Actividad clasificada: será considerada como tal aquel sistema de captación de energía solar cuya potencia instalada sea mayor de 100 kW.

Artículo 148.- Condiciones generales de implantación:

a) **Condiciones de implantación en los edificios residenciales:** En los nuevos edificios residenciales será de obligado cumplimiento lo dispuesto en las normativas sectoriales vigentes, en lo referente a la instalación de captadores solares térmicos y fotovoltaicos.

Se podrá autorizar la implantación de captadores solares térmicos y fotovoltaicos en los edificios residenciales existentes siempre que se destinen a la captación de energía

aprovechable únicamente por los moradores del edificio, no para su comercialización exterior. Se realizarán obligatoriamente para uso de todas las viviendas del edificio o, si tuviera varios portales, para las de un portal completo, de forma que no se podrán autorizar instalaciones aisladas para una o un grupo de viviendas de un edificio o portal.

Los sistemas de captación se apoyarán en la cubierta o fachada de los edificios, y los transformadores, acumuladores, y en su caso, otras instalaciones complementarias que se precisen se ubicarán necesariamente en el interior de las edificaciones. Queda prohibido de forma expresa el trazado visible por fachadas de cualquier tipo de tubería ni canalización, tanto en las nuevas edificaciones como en las existentes, salvo que se acompañe en el proyecto, de forma detallada, una solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio.

En el ámbito del Casco Histórico será el Plan Especial de Protección y Conservación el que determinará las condiciones de instalación.

Queda prohibida la instalación de captadores solares sobre el terreno, aunque sea privado, en los suelos residenciales clasificados como urbanos y urbanizables.

- b) **Condiciones de implantación en los edificios destinados a equipamientos dotacionales públicos y privados:** Se aplicarán las mismas condiciones generales fijadas para los edificios residenciales en los edificios destinados a equipamientos dotacionales públicos y privados que se ubiquen en suelos clasificados como urbanos y urbanizables.
- c) **Condiciones de implantación en los edificios y parcelas de uso terciarios:** En las parcelas y edificios incluidos en ámbitos destinados a actividades económicas se cumplirá lo dispuesto en las normativas sectoriales vigentes, en lo referente a la instalación de captadores solares térmicos y fotovoltaicos.

Los sistemas de captación se apoyarán preferentemente en la cubierta o fachada de los edificios que integren la actividad. También podrán instalarse sobre el terreno, pero siempre en el interior de la parcela privada, no en los suelos públicos.

- d) **Condiciones de implantación en el suelo no urbanizable:** Se podrán realizar instalaciones de captación solar térmicas y fotovoltaicas en el suelo no urbanizable ligadas en todos los casos a las edificaciones que conforman las explotaciones agrarias o a las edificaciones residenciales consolidadas por el Planeamiento.

Los sistemas de captación se apoyarán en todos los casos en las cubiertas de los edificios que componen el caserío o explotación agraria, y los transformadores, acumuladores, y en su caso, otras instalaciones complementarias que se precisen se ubicarán necesariamente en el interior de las edificaciones. Queda prohibido de forma expresa

el trazado visible por fachadas de cualquier tipo de tubería ni canalización. En los casos extraordinarios en los que no resulte posible la implantación en los edificios existentes, podrán apoyarse en elementos constructivos ligados a los edificios, y en casos excepcionales sobre el propio terreno.

Queda prohibida la instalación de captadores solares sobre el terreno, y la creación de las denominadas "huertas solares" sea cual fuere su superficie.

Artículo 149.- Condiciones de diseño para la implantación de los sistemas de captación solar en los edificios:

Los proyectos de instalación de los sistemas de captación solar fotovoltaicas y térmicas en los nuevos edificios y en los ya existentes deberán presentar soluciones que armonicen con el conjunto y en los nuevos que se proyecten y en los ya existentes.

Queda prohibido de forma expresa el trazado visible por fachadas de cualquier tubería y canalización, salvo que el proyecto de la instalación recoja una solución constructiva que garantice su adecuada integración en la estética del edificio. Los transformadores, acumuladores, y el resto de las instalaciones complementarias deberán ubicarse necesariamente dentro de la edificación.

En función del uso al que se destinen los edificios se cumplirán las siguientes condiciones en la instalación de los sistemas de captación:

- a) **Edificios residenciales y dotacionales en el suelo urbano y urbanizable:** Se podrán instalar en cubierta o en fachada.

Instalaciones en cubiertas planas: Respetará las siguientes condiciones:

- No podrá tener una altura superior a 2,00 m respecto de la cara superior de la cubierta.
- Habrá de tener un retiro mínimo de 0,50 m respecto del punto de la línea de encuentro del plano de fachada con el borde del forjado de la última planta.
- Deberá situarse dentro de la envolvente formada por plano que arrancando desde la línea de borde de la cubierta plana forme un ángulo de 35° con el plano horizontal de la misma.

Instalaciones en cubiertas inclinadas: Respetará las siguientes condiciones:

- Se situarán en los faldones de cubierta con su misma pendiente, y con un resalto máximo sobre el plano de cubierta de 20 cm.

- Se colocarán agrupadas de manera que formen un único elemento rectangular en cada faldón y dispuesto con uno de sus lados paralelo a la cumbrera del edificio.

Instalaciones en fachadas: Se permitirá en las nuevas edificaciones proyectadas y siempre que aporten una solución integrada en el conjunto de la fachada. En los edificios existentes, únicamente se permitirá en actuaciones de rehabilitación integral de las fachadas, no en actuaciones aisladas de algunos de sus elementos.

b) **Edificios que integran las explotaciones agrarias y resto de edificios de viviendas en el suelo no urbanizable:** Dado que las ordenanzas de la edificación en el suelo no urbanizable establece la exigencia de resolver con cubiertas inclinadas los nuevos edificios que se proyecten, tanto los destinados al uso de vivienda, como los destinados a granjas y edificios anejos, se respetará lo dispuesto en el punto anterior referido a los edificios residenciales con cubiertas inclinadas.

c) **Edificios y parcelas destinadas a las actividades económicas:** Las instalaciones en los edificios respetarán las condiciones fijadas para los edificios residenciales y dotacionales, con la particularidad que, en la cubiertas inclinadas podrán adoptarse soluciones que no respeten la condición de paralelismo exigida para los captadores respecto del plano de la cubierta.

Se podrán instalar también sistemas de captación solar fotovoltaica y térmica sobre el terreno en las parcelas industriales cumpliendo las siguientes condiciones:

- Todas las instalaciones se realizarán en parcelas acotadas con valla perimetral.
- La línea envolvente exterior de las placas respetará la misma separación respecto de los límites de la parcela exigidos para la edificación en el planeamiento general o parcial. En el caso que no venga fijada, se respetará una separación mínima de 2,00 metros respecto de todos los límites de la parcela.
- La altura superior de los captadores no será mayor de 3,00 metros respecto del plano del terreno.

TITULO VI.- ORDENANZAS DE APLICACION EN LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS SOBRE LOS BIENES ARQUITECTONICOS Y VALORES ARQUEOLOGICOS RECOGIDOS EN EL CATALOGO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 150.- Categorías que se distinguen en los Bienes Arquitectónicos:

En función del nivel de protección a aplicar se distinguen los siguientes Niveles en los bienes Arquitectónicos que se recogen en el Catálogo del Plan General:

NIVEL BA-1: Corresponde a los Bienes Inmuebles expresamente declarados Monumento tras haber recibido su calificación como Bien Cultural. Se refiere a los Bienes Culturales Calificados.

NIVEL BA-2: Corresponde a los Bienes Inmuebles expresamente declarados Monumento tras haber sido inscritos o incluidos en el Inventario General del Patrimonio cultural Vasco. Se refiere a los Bienes Culturales Inventariados.

NIVEL BA-3: Corresponde a los Bienes Inmuebles que poseen Expediente Incoado para su declaración como Monumento mediante su inscripción o inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. Se trata de los Bienes Culturales incoados para ser inventariados.

NIVEL BA-4: Corresponde a los Bienes Inmuebles propuestos para ser declarados Monumento o Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

NIVEL BA-5: Corresponde a los "Bienes Inmuebles de protección municipal.

NIVEL BA-6: Corresponde a elementos singulares de protección a nivel municipal en Bienes Inmuebles.

Artículo 151.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del NIVEL BA-1, declarados Bienes Culturales Calificados como Conjuntos Monumentales o Monumentos:

En las Fichas Urbanísticas de las distintas Areas y Sectores, y en el Catálogo del Plan General, se concretan los Decretos de calificación que contienen los regimenes de protección a aplicar en las intervenciones que se realicen en los Conjuntos Monumentales y Monumentos calificados.

Las intervenciones posibles serán las recogidas en los Decretos de calificación.

Artículo 152.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del NIVEL BA-2, declarados Monumentos tras haber sido inscritos o incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco:

Tal y como se recoge en las Fichas Urbanísticas de las Areas y Sectores, y en el Catálogo del Plan General, las posibles intervenciones serán las de Restauración Conservadora que regula el Punto III.3 del Anexo 1 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Podrá ser de Categoría A, B, o C en función del estado de conservación de las construcciones en las que se pretende intervenir.

Artículo 153.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del NIVEL BA-3, que poseen expediente incoado para su declaración como Monumento mediante su inscripción o inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco:

Se trata de los bienes Incoados para ser Inventariados, y serán tratados como los ya inventariados. Las posibles intervenciones serán las de Restauración Conservadora que regula el Punto III.3 del Anexo 1 del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Artículo 154.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del NIVEL BA-4, propuestos para ser declarados Monumento o Conjunto Monumental de la Comunidad Autónoma del País Vasco:

Las intervenciones que se realicen en los bienes o elementos incluidos en este Nivel BA-4 serán básicamente las de Restauración Científica o Restauración Conservadora según Decreto 317/2002, hasta su valoración por parte del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco u órgano competente. En casos concretos, en las Fichas Urbanísticas correspondientes a los ámbitos en los que se emplazan, se matizan las actuaciones posibles.

Artículo 155.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del NIVEL BA-5, de protección a nivel municipal:

Las intervenciones que se realicen en los bienes o elementos incluidos en este Nivel BA-5 deberán respetar su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura y tomando como referencia las categorías de intervención denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato, según recoge el Decreto 317/2002. En casos concretos, en las Fichas Urbanísticas correspondientes a los ámbitos en los que se emplazan, se matizan las actuaciones posibles.

Artículo 156.- Intervenciones en los Bienes Inmuebles del NIVEL BA-6, con elementos singulares de protección a nivel municipal:

Las intervenciones que se realicen en los elementos singulares incluidos en este Nivel BA-6 serán las de Restauración Científica o Restauración Conservadora según el Decreto 317/2002, que serán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento de Bergara.

Artículo 157.- Zonas Arqueológicas Calificadas VARQ-1:

Son Estaciones Megalíticas que constituyen un área, y están conformadas por un grupo de megalitos que poseen la categoría de Bienes Culturales Calificados. Conviene resaltar que no se trata de una agregación de megalitos, sino de un conjunto. El Régimen de protección se regula por lo dispuesto en el Anexo III al Decreto 137/2003, de 24 de junio, por el que se califican como bien cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, varias Estaciones Megalítica del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y se fija su régimen de protección.

Tal y como determina el Artículo 2 del Anexo, el Régimen de Protección redactado en virtud de lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco tiene carácter vinculante por el Plan General de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28.1 de la citada Ley.

El propio Anexo establece la zonificación y el régimen de usos y actividades.

Artículo 158.- Zonas Arqueológicas Inventariadas VARQ-2:

Se trata de una zona del Casco Histórico cuya delimitación, extraída de la Orden de 12 de febrero de 1998 de la Consejera de Cultura, se recoge en la Ficha Urbanística del Area. En las intervenciones que se realicen dentro del ámbito delimitado, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, que exige la presentación, por parte del promotor de la intervención, de un Proyecto Arqueológico ante la Diputación Foral que deberá aprobarlo antes del inicio de la intervención.

Artículo 159.- Zonas de Presunción Arqueológica VARQ-3:

Se tratan de zonas en la que se presume pueda haber restos de interés arqueológico. Tal y como determina el Artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, el promotor de las intervenciones que se pretendan realizar en dichas zonas, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación en el que actúe, y la incidencia que pueda tener en el

proyecto de obras pretendido. Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad o no de redactar el proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello, otorgará la autorización previa a la licencia de obras.

Artículo 160.- Zonas Arqueológicas propuestas para ser declaradas Monumento VARQ-4:

Se les aplicará la protección que se describe en el Artículo 45.5 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.

Bergara, abril de 2009.

ARQUITECTOS: **Javier Yeregui**

Luis Pedro Blanco

Eneko Plazaola

Iñigo Imaz