

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

<b>NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES</b>	<b>INDICE</b>
--------------------------------------	---------------

<b>TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA APLICACIÓN DEL PLAN ...</b>	<b>5</b>
Artículo 1º- Ámbito de aplicación. ....	5
Artículo 2º- Condiciones de vigencia. ....	5
Artículo 3º- Documentos del Plan General y carácter normativo y orientativo de los mismos.....	5
Artículo 4º- Rango y relación normativa de las determinaciones del Plan General. ....	5
Artículo 5º- Modificación del Plan General.....	7
Artículo 6º- Condiciones para la revisión del Plan General. ....	7
<b>TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: USOS URBANÍSTICOS</b>	<b>9</b>
Artículo 7º- Sistematización general de los usos urbanísticos. ....	9
Artículo 8º- Usos .....	10
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: CALIFICACIÓN GLOBAL</b>	<b>27</b>
<b>SECCIÓN PRIMERA: RÉGIMEN GENERAL DE LA SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL.....</b>	<b>27</b>
Artículo 9º- Zonas globales y su sistematización. ....	27
Artículo 10º- "A. Régimen general de la zona global "Residencial".....	27
Artículo 12º- D. Régimen general de la zona general "rural". ....	31
Artículo 13º- "E. Régimen general de la zona global "Sistema general de comunicaciones".....	37
Artículo 14º- "F. Régimen general de la zona global "Sistema general de espacios libres". ....	39
Artículo 15º- "G. Régimen general de la zona global "Equipamiento Comunitario". ....	41
Artículo 16º- "H. Régimen general de la zona global "Sistema general de instalaciones de servicio".....	41
<b>SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN FORMAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL .....</b>	<b>42</b>
Artículo 17º- Vinculación normativa y tratamiento o régimen de revisión de la calificación global y de los ámbitos de planeamiento de desarrollo. ....	42
<b>TÍTULO TERCERO CALIFICACION PORMENORIZADA .....</b>	<b>43</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL Y FORMAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA</b>	<b>43</b>
<b>SECCIÓN PRIMERA: RÉGIMEN GENERAL DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS .....</b>	<b>43</b>
Artículo 18º- Sistematización de la calificación pormenorizada.....	43
Artículo 19º- Régimen general de la edificación y uso de las parcelas residenciales (a).....	44
Artículo 20º- Régimen general de edificación y uso de los terrenos de actividades económicas (b).....	47
Artículo 21º- Régimen general de edificación y uso de los terrenos de comunicación (e).....	52
Artículo 22º- Régimen general de edificación y uso de los terrenos de espacios libres (f).....	54
Artículo 23º- Régimen general de edificación y uso de las parcelas de equipamiento comunitario (g).....	55
Artículo 24º- Régimen general de construcción y uso de los terrenos de las instalaciones de servicio (h).....	56
Artículo 25º- Régimen general de edificación y uso de los terrenos de los cauces fluviales (i).....	56
<b>SECCIÓN SEGUNDA: OTRAS CONDICIONES MATERIALES DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....</b>	<b>57</b>
Artículo 26º- Criterios generales de ordenación de la red de sistemas locales.....	57
Artículo 27º- Criterios generales que regulan la calificación pormenorizada de los suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas. ....	57
<b>SECCIÓN TERCERA: REQUISITOS FORMALES PARA DETERMINAR LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA ..</b>	<b>57</b>
Artículo 28º- Criterios generales que regulan el régimen de calificación pormenorizada. ....	57
Artículo 29º- Régimen general para la determinación de la calificación pormenorizada en suelo urbano. ....	58
Artículo 30º- Régimen general para la determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado. 59	59
Artículo 31º- Redacción de estudios de detalle. ....	59
Artículo 32º- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado. ....	59
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN GENERAL DEL USO DE LOS EDIFICIOS AUTORIZADOS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES</b>	<b>61</b>
<b>SECCIÓN PRIMERA: CRITERIOS GENERALES.....</b>	<b>61</b>
Artículo 33º- Condiciones constructivas aplicables con carácter general. ....	61
<b>SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES DE LOS TERRENOS RESIDENCIALES</b>	<b>61</b>
Artículo 34º- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones de los terrenos residenciales. 61	61
<b>SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES DE TERRENOS NO RESIDENCIALES</b>	<b>65</b>
Artículo 35º- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones de terrenos no residenciales. 65	65

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

<b>TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>67</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>67</b>
Artículo 36º- Parcela mínima.....	67
Artículo 37º- Protección de la vegetación y fauna de interés .....	67
Artículo 38º- Protección de cauces fluviales.....	68
Artículo 39º- Acondicionamiento del suelo, rellenos, vertederos y vertederos.....	68
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: DISPOSICIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>71</b>
Artículo 40º- Usos autorizables.....	71
Artículo 41º- Usos agrícolas y ganaderos profesionalizados y uso de vivienda vinculada. ....	71
Artículo 42º- Condiciones de edificación.....	72
Artículo 43º- Usos forestales.....	72
<b>CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>73</b>
Artículo 44º- Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística. Criterios generales.....	73
Artículo 45º- Régimen de sistematización de las condiciones superpuestas a la ordenación urbanística. ....	73
Artículo 46º- Régimen general regulador de la condición de "vulnerabilidad de acuíferos".....	74
Artículo 47º- Régimen general de regulación de la condición de "riesgos geológicos". ....	75
Artículo 48º- Régimen general de regulación de la condición de "áreas inundables".....	75
Artículo 49º- Régimen general de regulación de la condición de "riesgos asociados al cambio climático". ....	76
Artículo 50º- Régimen general de regulación del requisito de "zonas protegidas por sus valores ambientales". ....	76
Artículo 51º- Régimen general de regulación de la condición de "corredores ecológicos". ....	76
Artículo 52º- Régimen general de regulación del requisito de "lugares de interés geológico".....	77
Artículo 53º- Régimen general de regulación de la condición de "zonas de protección de la fauna". ....	78
Artículo 54º- Régimen general de regulación del requisito "hábitats de interés de la UE".....	79
Artículo 55º- Régimen general de regulación de la condición de "zonas de interés cultural". ....	79
La relación de inmuebles de interés cultural e histórico y las medidas para su protección se recogen en el Catálogo del Documento E de este PGOU. Deberá utilizarse como régimen de este requisito superpuesto. ....	79
Artículo 56º- Régimen general de regulación de la condición de "zonas de interés paisajístico". ....	79
Artículo 57º- Régimen general de regulación de la condición de "zonas acústicas".....	80
Artículo 58º- Régimen general de regulación de la condición de "suelos potencialmente contaminados". ....	81
Artículo 59º- Régimen general regulador de la condición de "sensibilidad a la implantación de energías renovables".	81
Artículo 60º- Sujeción normativa y régimen de revisión de las condiciones superpuestas.....	82
<b>TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN.....</b>	<b>83</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	<b>83</b>
Artículo 61º- Régimen de clasificación del suelo. ....	83
Artículo 62º- Suelo urbano y categorías (consolidado por urbanización y no consolidado).....	83
Artículo 63º- Suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado). ....	83
Artículo 64º- Suelo no urbanizable.....	84
Artículo 65º- Régimen de la propiedad del suelo.....	84
<b>CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN GENERAL DEL EJERCICIO JURÍDICO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>87</b>
Artículo 66º- Criterios generales. ....	87
Artículo 67º- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano. ....	87
Artículo 68º- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbanizable.....	88
Artículo 69º- Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.....	88
<b>CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD</b>	<b>89</b>
Artículo 70º- Criterios generales. ....	89
Artículo 71º- Régimen de medición de la edificabilidad física. ....	90
Artículo 72º- Coeficientes de ponderación de los usos. ....	90
<b>CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>93</b>
Artículo 73º- Régimen de elaboración de los proyectos de obras de urbanización. ....	93
Artículo 74º- Limitación de las posibilidades de adaptación de la ordenación a través de los proyectos de obras de urbanización. ....	93
Artículo 75º- Contenido mínimo y condiciones técnicas de las obras de urbanización.....	94
Artículo 76º- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotor distinto del Ayuntamiento. ....	94
<b>CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>95</b>
Artículo 77º- Edificación en suelo urbano. ....	95
Artículo 78º- Edificación en suelo urbanizable.....	97
Artículo 79º- La edificación en suelo no urbanizable y la implantación de actividades permitidas. ....	97
Artículo 80º- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento.....	98
Artículo 81º- Implantación de usos provisionales en suelo urbano y urbanizable.....	98

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024

## DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

---

<b>TÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL .....</b>	<b>101</b>
<b>CAPÍTULO PRIMERO: NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL</b>	<b>101</b>
Artículo 82º- Protección e integración del medio ambiente. ....	101
Artículo 83º- Evaluación ambiental estratégica y evaluación de impacto ambiental. ....	102
Artículo 84º- Criterios generales. ....	102
Artículo 85º- Ordenanzas municipales de protección del medio ambiente, del paisaje y de la naturaleza. ....	103
Artículo 86º- Criterios de sostenibilidad ambiental del planeamiento de desarrollo. ....	103



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL RELATIVAS A LA APLICACIÓN DEL PLAN**

**Artículo 1º- Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbana es la totalidad del término municipal de Alkiza.

**Artículo 2º- Condiciones de vigencia.**

El presente Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor en el momento de su aprobación definitiva y en el momento en que se cumplan las condiciones de publicación establecidas en la legislación vigente, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

El Ayuntamiento de Alkiza procederá a su revisión o modificación cuando la dinámica urbana así lo requiera.

La nulidad o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas sea inaplicable por razones de relación o dependencia de las mismas.

**Artículo 3º- Documentos del Plan General y carácter normativo y orientativo de los mismos.**

1.- El presente proyecto se compone de los siguientes documentos:

- Documento A. Memoria informativa
- Documento B. Memoria justificativa de la decisión adoptada
- Documento C. Memoria justificativa de la integración del Estudio Ambiental Estratégico en las propuestas del Plan
- Documento D. Viabilidad y Sostenibilidad económica
- Documento E. Catálogo
- Documento F. Normas urbanísticas generales.
- Documento G. Normas urbanísticas particulares y planos de ordenación pormenorizada.
- Documento H. Ordenanzas de edificación y urbanización
- Documento I. Planos de información
- Documento J. Planos de ordenación estructural
- Documento K. Estudio Ambiental Estratégico
- Documento L. Resumen ejecutivo del Plan

2º.- - El contenido del Plan General de Ordenación Urbana está integrado por las determinaciones de todos los documentos, si bien es cierto que "D. Memoria de Sostenibilidad Económica", "E. Catálogo", "F. Normas Urbanísticas Generales", "G. Normas Urbanísticas Particulares y Planos de Ordenación Pormenorizada", "H. Ordenanzas de Edificación y Edificación", "J. Planos de Ordenación Estructural" y "K. Se entiende por "Estudio Ambiental Estratégico" aquellas determinaciones que tienen carácter normativo y regulatorio de la actividad urbanística.

El resto de los documentos del presente proyecto son, esencialmente, significativos, referenciales o justificativos, por lo que si su contenido difiera de los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3º.- - En caso de discrepancia con una determinación urbanística concreta entre planos normativos elaborados a distintas escalas, prevalecerá lo establecido en los planos a escala más detallada, salvo error material apreciable en el contenido de estos últimos.

**Artículo 4º- Rango y relación normativa de las determinaciones del Plan General.**

1.- Con excepción de las excepciones, y en función de su rango normativo y de su posible incidencia material, en este Plan General se establecen los siguientes tipos de disposiciones:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

- \* Disposiciones de ordenación estructural
- \* Disposiciones de ordenación pormenorizada
- \* Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística
- \* Disposiciones de ejecución de la ordenación urbanística
- \* Ordenanzas de Edificación y Urbanismo

2.- La modificación de las disposiciones contenidas en el presente documento se llevará a cabo siguiendo los trámites procedimentales correspondientes a su rango y vinculación normativa.

3.- Las disposiciones con rango de ordenación estructural tendrán el rango y vinculación específica del planeamiento general. Estos son:

A) Documento "F, Normas Urbanísticas Generales".

B) Del documento "G, Normas Urbanísticas Particulares y Planos de Ordenación Pormenorizada", 1 de los cuadros normativos definidos para cada ámbito urbanístico. "Datos Generales" y 2. Las secciones de "Ordenación urbanística estructural", así como los planos de clasificación y calificación global y los que definen los sistemas generales dentro del ámbito.

C) Documento "K, Estudio Ambiental Estratégico".

D) "J, Planos de ordenación estructural".

La modificación de estas disposiciones, salvo que la modificación se refiera al artículo siguiente, requerirá la elaboración y aprobación de un expediente de modificación del Plan General.

4.- Las disposiciones de este Proyecto y de los expedientes urbanísticos que se elaboren para su desarrollo, que tengan rango de ordenación pormenorizada, tendrán el rango y carácter específico del planeamiento de desarrollo correspondiente a los Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle. La modificación o complemento de estas disposiciones requerirá la elaboración y aprobación de cualquier documento o expediente con rango de ley.

Las disposiciones de este PGOU que tienen rango de ordenación pormenorizada son las siguientes:

A) Del documento "G. Normas urbanísticas particulares y planos de ordenación pormenorizada", 3 de los cuadros normativos definidos para cada ámbito urbanístico. El apartado de "Ordenación Urbanística Pormenorizada", así como los planos de ordenación pormenorizada.

5.- Las disposiciones o condiciones que pueden considerarse superpuestas. Las leyes, los documentos de ordenación del territorio, los proyectos sectoriales, etc., debidamente aprobados y definitivamente, son las disposiciones establecidas de acuerdo con su naturaleza y vigencia legal, que son de obligada observancia en la determinación o ejecución de la ordenación urbanística. El rango normativo de las mismas será el de los documentos que las hayan establecido, debiendo seguirse el procedimiento que legalmente corresponda a cada documento de modificación.

Cuando las determinaciones de este Plan General, tanto escritas como gráficas, se deriven de expedientes de rango superior, instrumentos de ordenación territorial u otros, para determinar el contenido y alcance de dichas disposiciones o para resolver discrepancias o contradicciones con las previsiones de estos documentos, se atenderá preferentemente a lo establecido en dichos documentos.

6.- Las disposiciones relacionadas con el Catálogo tendrán el rango y naturaleza establecidos tanto en la legislación vigente como en el presente documento.

7.- Las determinaciones relativas a la configuración física de la edificación y la urbanización podrán definirse, modificarse o completarse mediante estudios de detalle, de acuerdo con los supuestos y limitaciones que la legislación urbanística vigente establezca, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

8.- El rango de las ordenanzas de edificación y urbanización del Documento H es el de las Ordenanzas Municipales. La modificación de estas disposiciones se ajustará al procedimiento necesario para la aprobación de las Ordenanzas Municipales, de acuerdo con las leyes de las Entidades Locales.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**Artículo 5º- Modificación del Plan General.**

1.- Justificación de las modificaciones:

Las modificaciones deberán fundamentarse en razones de interés general y exigirán una descripción pormenorizada del contenido y alcance de las mismas, así como una justificación expresa de las mismas. En este sentido, analizarán detalladamente la incidencia de estas modificaciones sobre las previsiones del Plan General, es decir, la población, el empleo, el equipamiento comunitario general y local, los espacios libres, los viales y los aparcamientos, o la afección de las infraestructuras, cuando la importancia o alcance de la modificación así lo aconseje.

Todas las modificaciones tendrán que ver con el motivo que las motiva, sin que quepa incluir en el expediente alteraciones no vinculadas a dicha causa ni recogidas en las descripciones y justificaciones realizadas.

2.- Incremento de la edificabilidad urbanística:

Toda ordenación que suponga un incremento de la edificabilidad urbanística deberá prever todas las medidas compensatorias previstas en la legislación urbanística vigente, artículo 105 de la Ley del Suelo. Cualquiera que sea el uso de la zona o parcela afectada, cuando se produzca el citado incremento de edificabilidad, deberá mantenerse la proporción de dotaciones prevista por la legislación vigente.

3.- Se deberá redactar y tramitar una modificación del PGOU para modificar cualquiera de las determinaciones definidas en las disposiciones estructurales, salvo en los siguientes casos:

3.1.- Modificaciones derivadas de variaciones de superficie.

No será necesaria la tramitación de la modificación del Plan General cuando el ajuste efectuado en los límites de las áreas, sectores, unidades de ejecución o zonas afecte a una superficie inferior al 5 % de la superficie del ámbito afectado, siempre que se justifique debidamente dicha circunstancia.

3.2.- Sistemas generales incluidos en áreas de ejecución.

No será necesaria la tramitación de una modificación del Plan General cuando la definición de la ordenación pormenorizada de un ámbito de ejecución exija la modificación de los límites o trazado de los sistemas generales incluidos en el mismo, siempre que se garantice el cumplimiento de los estándares exigidos por la ley y el PGOU, se asegure la funcionalidad de los estándares y se garantice su adecuada conexión con los sistemas generales situados fuera del ámbito.

3.3.- En ambos casos, los planes de desarrollo o los estudios de detalle serán el instrumento adecuado para la formalización de dichas modificaciones.

4.- Las modificaciones del Plan General afectan al artículo 103 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Cumplirán las especificaciones de los artículos 104 y 105 en cuanto a su origen, procedimiento y límites de actuación.

5.- El Plan General se podrá refundir o actualizar tras diversas modificaciones en el Plan General 107 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. De conformidad con el artículo.

**Artículo 6º- Condiciones para la revisión del Plan General.**

Se procederá a la revisión del Plan General en los supuestos legalmente previstos, en particular cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 33 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes para el desarrollo de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Son los siguientes:

Para la revisión total:

A) Cuando se plantee un incremento igual o superior al 20% de la superficie total clasificada como suelo urbano y urbanizable del municipio.

B) Cuando se plantee un incremento de la población del municipio de un 20% o superior.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

C) Cuando se proponga un incremento de la edificabilidad urbanística igual o superior al 25 % de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.

D) Cuando se proponga la reclasificación como suelo urbanizable sectorizado, la superficie de terrenos que incremente en un 50 % o más la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, cuando no esté contemplada en el planeamiento territorial.

Para la revisión parcial:

A) Que se produzca una alteración total de la ordenación urbanística estructural, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación del resto de la estructura del término municipal, y que, en todo caso, no supere los límites establecidos en el párrafo anterior.

B) Asimismo, procederá la revisión parcial cuando se plantee la modificación de más de una de las determinaciones de ordenación estructural y, además, cuando dichas determinaciones afecten a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos en el planeamiento anterior, siempre que no superen los límites establecidos en el párrafo primero.

Asimismo, se revisará cuando sea necesario eliminar las contradicciones sustanciales entre el documento y los objetivos de desarrollo urbano de Alkiza, en este sentido podrán darse, entre otros, los siguientes supuestos: Intervenciones urbanísticas supramunicipales que modifiquen las proyecciones del Plan, que hayan desarrollado el 70% de la edificación residencial prevista o la demanda de suelo industrial que supere con claridad las previsiones del Plan.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL DEL SUELO**

**CAPÍTULO PRIMERO: USOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 7º- Sistematización general de los usos urbanísticos.**

**1- terminología, definiciones y conceptos principales**

1.1.- USOS DE PLANEAMIENTO. Son los usos a elegir para establecer la calificación global y pormenorizada de las zonas y subzonas. Cada una de ellas se refiere a un área de actividad de la vida social que puede llevarse a cabo de forma autónoma en lugares especialmente habilitados. En el artículo siguiente se definen, caracterizan y clasifican de forma independiente.

1.2.- USO CARACTERÍSTICO. Su naturaleza, finalidad funcional, tipología del edificio, etc. Es el uso principal que se permite e implanta en una zona global o en una subzona de uso pormenorizado. El uso característico es el de referencia para el cálculo de la edificabilidad ponderada de un ámbito.

1.3.- USO COMPATIBLE. Es el uso autónomo que, sin ser un uso característico de un uso pormenorizado o de una zona global, puede ser complementario o auxiliar del mismo, sin menoscabo del uso característico y contribuyendo a la existencia de una actividad integradora.

1.4.-USO PROHIBIDO. El establecimiento de este uso en una zona global o de uso pormenorizado es el no autorizado ni autorizable de acuerdo con la incompatibilidad de su naturaleza y finalidad funcional del distrito.

1.5.- USO COMPLEMENTARIO. Uso integrado funcionalmente en el uso principal, necesario o útil para su desarrollo, sin capacidad para funcionar de forma autónoma fuera de la actividad principal.

1.6.-UTILIZACIÓN PROVISIONAL. Es el uso pendiente de autorización de espacios, sectores y unidades de ejecución. Estos usos son excepcionalmente autorizables, salvo que expresamente lo prohíban la Legislación y el Planeamiento Territorial o Urbanístico, o dificulten la ejecución del citado planeamiento. Relación de la misma y procedimiento de autorización de los artículos 36 y 37 de la Ley 2/2006 de Suelo. Los artículos disponen.

1.7.- USOS DOTACIONALES. Es el conjunto de acciones que, siguiendo los estándares establecidos por la Ley o siendo necesarias para el eficaz cumplimiento de los objetivos de Ordenación Urbanística, se implantan al servicio de la población en un determinado ámbito territorial.

1.8.- USO LUCRATIVO. Es el uso que, cualquiera que sea su naturaleza, se dedica a la obtención de beneficios económicos.

**2º.- – Caracterización de los Usos de Planeamiento para regular su implantación.**

2.1.- En cuanto a la regulación de la implantación, a los efectos de determinar su idoneidad o no idoneidad, los Usos de Planeamiento son los siguientes:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

2.2.- Los usos complementarios no se incluyen en esta caracterización por ser parte de los Usos de Planeamiento.

2.3.- En el supuesto de que se plantee la ubicación de una actividad en una parcela de un determinado uso de planeamiento, cuyo funcionamiento pueda ser autónomo con el primero, esta actividad tendrá la consideración de

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

uso de planeamiento, y su implantación se regulará de acuerdo con lo especificado para los usos compatibles de dicha parcela, sin que pueda considerarse como uso auxiliar del uso principal.

Un uso de planeamiento no tendrá la consideración de uso auxiliar de otro de planeamiento.

2.4.- La aprobación de un uso característico o compatible en un ámbito supondrá la aceptación implícita de la implantación de los usos complementarios de dichos usos en dicho ámbito, salvo los usos complementarios expresamente denegados en la regulación del régimen de uso de las parcelas edificables. Los usos complementarios de cada uno de los usos definidos en el artículo siguiente figuran en el apartado 7.2 y en el cuadro que se inserta al final del mismo.

Además, en las zonas de uso general, y salvo que expresamente se indique lo contrario en la Calificación General de este título, se considerarán compatibles, sin necesidad de señalarlo expresamente, los denominados usos de instalaciones de servicio básicas.

### **3.- Condiciones aplicables a los usos autorizados.**

La consideración de un uso de planeamiento como característico o compatible no excluye, cuando así se establezca en la legislación sectorial correspondiente, la exigencia de trámites específicos de informes o autorizaciones con carácter previo a la concesión de la licencia municipal que legalice su implantación.

Las actuaciones sujetas a lo establecido en la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente Plan, deberán cumplir con las exigencias de la citada ley y de los reglamentos que la desarrollen.

Previo informe justificado de los Servicios Técnicos Municipales, no podrán establecerse instalaciones que, por su tamaño o características funcionales, sean susceptibles de reparación en el marco de la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento vigente, sin perjuicio de que el planeamiento en su conjunto autorice expresamente para este tipo de recintos.

En otro caso, y a los efectos de la corrección de los conflictos indicados, podrán imponerse obligaciones o limitaciones especiales en el otorgamiento de la correspondiente licencia.

### **4.- usos no previstos.**

La sistematización antes citada, así como el desarrollo que se realiza en el artículo siguiente de dicha sistematización, tendrá la consideración de definición abierta y no discriminatoria, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar expresamente los usos no incluidos en dicha sistematización, en función de la analogía entre los efectos urbanísticos y otros usos mencionados.

Asimismo, podrá autorizar, con criterio análogo, la implantación de un uso no autorizado o prohibir la implantación de un uso específicamente autorizado en un ámbito o parcela determinados.

## **Artículo 8º- Usos**

### **1.- Usos de planeamiento**

#### **1.1.- Usos de protección ambiental**

Son las siguientes:-      Conservación  
   Mejora ambiental

- CONSERVACION
- 

Mantener las características y la situación medioambiental actual sin intervención humana o, en los casos más naturales, sin intervención de carácter científico o cultural, o con la continuidad del uso actual y la participación activa del ser humano en una dinámica de desarrollo sostenible en los demás casos.

- MEJORA AMBIENTAL

Se trata de tratamientos capaces de enfocar esta zona a su estado original o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar diferentes formas en función de la casuística particular de las unidades adjudicadas (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

### **1.2.- Usos recreativos**

Estos son:       - Ocio extensivo  
                      - Ocio intensivo  
                      - Actividades cinegéticas y pesqueras

- **OCIO EXTENSIVO**

Es el que tiene por objeto el uso y disfrute del ocio y el turismo, basado en actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, con escasa incidencia en el medio físico, simple circulación peatonal, sin necesidad de infraestructura o acondicionamiento alguno, salvo obras menores (pasos sobre arroyos, sendas, miradores, etc.). ), cuidadosamente integrados en el paisaje.

- **OCIO INTENSIVO**

Es el destinado a su uso y disfrute con fines recreativos y turísticos, basado en equipamientos de ocio y/o acogida, que deberán adaptarse a un espacio limitado para actividades recreativas de distinto tipo. En estas zonas se podrán instalar pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, aseos, juegos infantiles, papeleras o algún pequeño edificio habitual para el servicio. También se incluyen en este uso las actividades relacionadas con la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente acondicionados como en vías de interés general, en actividades organizadas o de forma libre.

- **ACTIVIDADES DE CAZA Y PESCA**

Práctica de la caza y la pesca según la normativa nacional o autonómica. Asimismo, deberá procurarse la gestión del territorio a los efectos de estas actuaciones: distritos, reservas, etc.

### **1.3.- Usos de explotación de recursos primarios**

Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo objeto principal sea la explotación productiva del territorio.

Son las siguientes:-     Agricultura  
                              - Agricultura en medio controlado  
                              - Ganadera -  
                              - Forestal - Agroindustrial  
                              - Extracción

- **AGRÍCOLA**

Actividades directamente relacionadas con el cultivo de recursos vegetales no forestales realizadas por personal parcial o totalmente profesionalizado. Incluye las operaciones de preparación del terreno para la obtención de cultivos, las operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas, la preparación de los cultivos para su transporte, la aportación de agua en el caso de cultivos de regadío, las obras e infraestructuras rurales necesarias para la mejora de la agricultura, así como la venta directa y la primera transformación artesanal de los productos.

Quedan excluidas las empresas que colaboren en la producción agraria mediante la cesión de maquinaria agrícola o cualquier otro servicio que se utilice habitualmente en las explotaciones agrarias.

Dentro del uso agrícola se distinguen dos categorías:

- Agricultura profesionalizada. Incluye las explotaciones y grupos de bienes organizados a nivel empresarial para la producción agraria, en particular con fines de mercado, que constituyen una unidad técnico-económica, que utilizan generalmente los mismos medios para la producción y que tienen una única gestión.

El titular de una explotación agraria deberá obtener como mínimo el 50% de su renta total de las actividades agrarias u otras actividades complementarias, siempre que la parte de renta que proceda directamente de la actividad realizada en la explotación no sea inferior al 25% de su renta total y el tiempo de trabajo en actividades agrarias o complementarias sea superior a la mitad de su tiempo total de trabajo.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Los

usos profesionales agrarios se atenderán al Decreto 168/1997, de 8 de julio, por el que se regulan las Explotaciones Agrarias Prioritarias de la CAPV, o a la normativa que lo modifica o sustituye.

- Agricultura no profesionalizada. Son explotaciones de carácter intensivo, realizadas por trabajadores no profesionalizados, con medios de producción ligeros, con aperos tradicionales o maquinaria de uso manual, que incumplan la viabilidad productiva y las condiciones autonómicas exigidas para una agricultura profesionalizada.

- **AGRICULTURA EN MEDIO CONTROLADO**

Cultivos en Instalaciones permanentes tipo invernadero con cierre de forzado o protección de plantas, flores o cultivos, utilizados para el desarrollo de todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos. Se incluyen en esta categoría los cultivos en construcciones fijas y estables en los que la plantación para la producción de plantas y flores no se realiza en tierra.

- **GANADERO**

Comprende las actividades de producción animal ligadas al cultivo y cuidado de todo tipo de animales, tales como avicultura, cunicultura, apicultura, etc.; las actividades de preparación del terreno para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como las actividades de pastoreo. Las explotaciones ganaderas serán extensivas o semi-extensivas, permitiéndose las construcciones vinculadas a la explotación, excepto las de estabulación permanente, que tendrán la consideración de industrias agrarias. En las actividades relacionadas con el pastoreo se podrán mejorar los pastos mediante el desbroce controlado y la aplicación de productos fitosanitarios, siembras directas y fertilizantes.

Quedan excluidas las explotaciones de caballos de silla, carreras o animales de tiro o de trabajo, excepto cuando se dediquen a su cría, perrerías, establecimientos de animales, mataderos o similares, la explotación de todo tipo de parques zoológicos, con animales cautivos o sueltos, así como las exposiciones de animales y viveros de animales de compañía.

Comprende la actividad ganadera destinada a la primera transformación de productos ganaderos, tales como queserías y demás productos típicos, así como el envasado de miel y otros productos agrícolas.

Dentro del uso ganadero se distinguen dos categorías:

- Ganadería profesionalizada. Seguirá el mismo criterio que el aplicado a los usos agrarios profesionalizados. Se rigen por el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, o por la normativa que lo modifica o sustituye.

- Ganadero no profesionalizado. El uso ganadero no profesionalizado está constituido por explotaciones de carácter intensivo. Estas explotaciones son llevadas por personal no profesionalizado y no cumplen las condiciones de viabilidad y autonomía requeridas por el departamento competente en materia agraria de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

- **FORESTAL**

Comprende la plantación o siembra de especies arbóreas destinadas a la conservación, mejora, renovación y aprovechamiento de los terrenos forestales, tanto para su especial protección ecológica o paisajística como, en particular, para su producción. En todo caso, se entiende que ambos objetivos deben ser combinados y compatibles.

El uso incluye las instalaciones necesarias para el almacenamiento y conservación de útiles, maquinaria y productos forestales.

- **INDUSTRIA AGRARIA**

Las industrias agroalimentarias de primera transformación, no vinculadas directamente a una explotación y que por razones funcionales, relacionadas con una denominación de origen o con una producción zonal, requerimientos sanitarios u otras condiciones análogas, deban implantarse en suelo no urbanizable.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Este uso comprende el uso para la elaboración y comercialización de productos autóctonos, es decir, aquella en la que al menos el 70% de la materia prima utilizada para la elaboración final del producto sea de producción propia o provenga de una explotación agropecuaria del municipio.

- **EXTRACCIÓN**

Se refiere a las actividades de extracción de recursos minerales y actividades auxiliares directamente relacionadas con los mismos. Se incluyen los destinados a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos existentes en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

No se incluirán las viviendas de guarda, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aunque se empleen áridos de la cantera que se pretende ubicar, que en todo caso tendrán la consideración de usos industriales de categoría 5.

#### **1.4.- Usos de las infraestructuras**

Son los siguientes:-

- Circulación de vehículos
- Circulación peatonal
- Circulación de bicicletas
- Aparcamiento
- Utilización de líneas aéreas de instalaciones de servicio
- Uso de líneas subterráneas en instalaciones de servicio
- Uso de instalaciones de servicio no lineales amplias.
- Uso de instalaciones de servicio no lineales verticales
- Vertido de escombros y residuos sólidos
- Relleno

Los usos de circulación y aparcamiento de vehículos, tales como los de circulación peatonal y los de circulación en bicicleta, destinados al servicio directo y exclusivo del resto de los usos característicos y compatibles, serán compatibles en todas las zonas de uso general, sin necesidad de declaración expresa de esta circunstancia.

- **CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS**

Se incluyen en estos usos las autopistas, autovías y carreteras, junto con las instalaciones complementarias. Asimismo, esta categoría de infraestructuras incluye otros canales de transporte de personas o mercancías con similar incidencia en el medio físico.

- **CIRCULACIÓN PEATONAL**

La circulación peatonal se refiere a los desplazamientos de las personas, por sí mismas o por medios mecánicos, en casos de incapacidad, en itinerarios limitados y separados de otros medios de locomoción.

- **TRÁFICO DE BICICLETAS**

La circulación en bicicleta se realiza a través de itinerarios habilitados para el traslado de este vehículo, además de la utilización de medios de locomoción personal y no motorizada como patines y similar.

- **ESTACIONAMIENTO**

Se entiende por aparcamiento la cesión de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado especialmente acondicionados para ello, o en edificios cerrados de uso público o privado para uso colectivo individual.

Se entiende por garaje el depósito de vehículos en edificios cerrados. En este uso se establecen las variantes del garaje de uso privado y del garaje de uso público, entendiéndose como de uso privado los que sean utilizados exclusivamente por los propietarios o por otras personas autorizadas directamente por ellos, y los de uso público en condiciones de libre acceso por el público en general, de forma gratuita o a título oneroso.

Quedan excluidos de este uso el suministro de carburantes, estaciones de servicio y talleres de reparación de todo tipo.

- **USO DE LÍNEAS AÉREAS DE INSTALACIONES DE SERVICIO**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Comprende el uso de redes de transporte o distribución de energía eléctrica y otras líneas aéreas de otros destinos, junto con los apoyos e instalaciones auxiliares de la red.

- **UTILIZACIÓN DE LÍNEAS SUBTERRÁNEAS DE INSTALACIONES DE SERVICIO**

Incluye el uso de redes de transporte o distribución de gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras redes subterráneas de servicio, así como las instalaciones complementarias.

- **USO DE INSTALACIONES DE SERVICIO NO LINEALES AMPLIAS**

Comprende el uso de un amplio conjunto de instalaciones, tales como instalaciones de consumo y tratamiento de agua, embalses o grandes depósitos de agua; centrales de producción de energía eléctrica; estaciones de transformación de superficie superior a 100 metros cuadrados; centrales de captación o producción de gas; instalaciones de depuración y tratamiento de residuos sólidos y cualquier otra instalación de uso público con análoga incidencia en el medio físico.

- **USO DE INSTALACIONES DE SERVICIO NO LINEALES VERTICALES**

Comprende el uso de un conjunto de instalaciones, tales como torres, antenas y estaciones receptoras de la comunicación por radio, televisión y satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de impacto similar.

- **VERTIDO DE ESCOMBROS Y RESIDUOS SÓLIDOS**

Se refiere al uso de puntos de vertido de residuos y residuos sólidos urbanos o industriales.

La eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos se regularán por el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, o por la normativa que lo modifique o sustituya.

- **RELLENO**

Se denomina relleno a la alteración morfológica de una zona mediante el uso de tierras y piedras procedentes del suelo natural.

La eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos se regularán por el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, o por la normativa que lo modifique o sustituya.

### **1.5.- usos de desarrollo**

Son los siguientes:- Uso de instalaciones peligrosas

- Uso edificatorio de utilidad pública e interés social
- Uso de vivienda
- Uso de vivienda comunitaria
- Servicios profesionales
- Comercial
- Localización de asociaciones
- Servicios de comidas y bebidas
- Servicios de alojamiento
- Deporte
- Actuaciones públicas
- Juego de mesa, máquinas, juegos de azar
- Educación
- Divulgativa y cultural
- Servicios sanitarios
- Servicios de apoyo
- Servicios de Protección Civil
- Servicios funerarios
- Administración Pública
- Industrial
- Almacenamiento
- Transporte y logística
- Artesanía

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

- **USO DE INSTALACIONES PELIGROSAS**

Comprende los procesos de producción y el almacenamiento de sustancias que, por su naturaleza, características o materiales manipulados, puedan producir riesgos graves que impidan su entrada en terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

- **USOS EDIFICATORIOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL**

Destinar los edificios e instalaciones a equipamientos comunitarios públicos o privados. Los destinados a la prestación de servicios que por su naturaleza y características deban emplazarse obligatoriamente en el medio rural, siempre que previamente hayan sido declarados de utilidad pública o interés social.

- **USO RESIDENCIAL**

Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de personas, unidades familiares o colectivas de cualquier clase, con un máximo de 12 personas por unidad de ocupación. En el caso de unidades familiares, este número podrá ser superado.

Podrán formar parte de la unidad de vivienda los usos compatibles con la misma y no clasificados como actividades molestas, nocivas o peligrosas, siempre que su superficie sea inferior a 125 m<sup>2</sup> e inferior a la mitad de la superficie de la vivienda y el titular de la actividad resida en la vivienda.

- **USO DE VIVIENDA COMUNITARIA**

Se entiende por uso de vivienda comunitaria el alojamiento, con carácter permanente, de colectivos de más de 12 personas por unidad de ocupación, con capacidad de funcionamiento autónomo y sin ánimo de lucro, tales como comunidades religiosas o civiles de características similares.

Se excluyen de este uso los usos asistenciales del tipo de residencia de ancianos o las actividades de alojamiento tales como residencias universitarias, centros escolares mayores, albergues o similares.

- **SERVICIOS PROFESIONALES**

Comprende los usos de servicios profesionales, las actividades administrativas de titularidad privada, tales como sedes y delegaciones administrativas de todo tipo de empresas, oficinas bancarias, bursátiles y de seguros, gestorías, despachos y estudios profesionales, centros de cálculo y laboratorios, siempre que sean compatibles con los mismos por razón de su objeto, y similares, así como los usos complementarios que les correspondan.

- **COMERCIAL**

Los usos comerciales comprenderán la venta al público al por mayor o al por menor de toda clase de artículos y productos, la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y otras actividades análogas, incluidos los usos auxiliares correspondientes.

Atendiendo a las exigencias de entrada de público, de los aparcamientos para su servicio, de las operaciones de carga y descarga de mercancías y de los espacios de maniobra, los usos comerciales se clasifican en las siguientes categorías:

- **1. Categoría**

Pequeño comercio de hasta 25 m<sup>2</sup> de superficie útil, ubicado en un edificio provisional, compatible con el uso propio de aceras, jardines, zonas peatonales y espacios públicos de la misma clase, que podrá ser autorizado para su implantación mediante concesión administrativa, aunque no esté expresamente previsto en el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se regulen.

- **2. Categoría**

Actividad comercial que ocupa una superficie útil inferior a 250 m<sup>2</sup>, compatible con el uso característico y susceptible de ser implantada en parcelas destinadas principalmente, sin exigencia específica.

- **3. Categoría**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Actividad comercial de superficie útil superior a 250 m<sup>2</sup> e inferior a 750 m<sup>2</sup>, que podrá ubicarse en parcelas de uso característico residencial, industrial o terciario, con la concesión de la correspondiente licencia por la correspondiente Norma Particular o el planeamiento pormenorizado o por el propio Ayuntamiento, pudiendo imponer condiciones específicas respecto a las características de disponibilidad de accesos al público, dotación de aparcamientos o espacios de carga y descarga de mercancías. En todo caso, se instalarán en locales con acceso directo e independiente desde la vía pública. En su caso, los accesos podrán ser compartidos por distintas instalaciones comerciales.

- Categoría 4ª.

Actividad comercial que tenga una superficie útil comprendida entre 750 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup> y que deberá mantenerse en el interior de los locales que alberguen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, cuando el Ayuntamiento otorgue directamente la licencia, podrá establecer condiciones específicas en relación con la dotación de aparcamiento.

- Categoría 5.

Actividad comercial cuya superficie útil sea superior a 2.000 m<sup>2</sup>, cuya implantación deberá estar autorizada en la correspondiente norma particular e incluirá necesariamente los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra y carga o descarga necesarios para la actividad.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados puedan ocasionar molestias manifiestas a las personas o cosas o riesgos para la salubridad o la seguridad, deberán cumplir las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su relación con el régimen de actividad.

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una categoría determinada, se considerarán como una única actividad las agrupaciones de establecimientos integrados funcionalmente, tales como galerías o centros comerciales. Se considerarán también para la medición de la superficie las actividades industriales complementarias incluidas en los usos comerciales, que sean admitidas por la normativa, sin perjuicio de que las superficies de estas últimas puedan tomarse de forma independiente a efectos del cumplimiento de la normativa que les sea de aplicación.

En la medición de la superficie para la elección de la categoría de uso se computarán todos los espacios cubiertos adscritos a la actividad, tales como galerías y espacios peatonales cubiertos, oficinas complementarias, espacios de almacenamiento, talleres complementarios o espacios cubiertos para carga y descarga. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a los usos auxiliares de garaje.

- UBICACIÓN DE LAS ASOCIACIONES

Comprende las sedes de actividades sociopolíticas, asociaciones de tiempo libre, asociaciones sin ánimo de lucro y otras asociaciones similares de titularidad privada o pública, como partidos, asociaciones o sindicatos.

- SERVICIOS DE COMIDAS Y BEBIDAS

En general, son actividades que sirven alimentos y bebidas para su consumo inmediato en el propio establecimiento. Se consideran actividades clasificadas de acuerdo con la Ley 3/1998, de Medio Ambiente.

1º.- Las actividades o establecimientos incluidos se clasifican en los siguientes grupos:

- 1. Categoría

Actividades que puedan causar molestias por olores y ruidos de escasa entidad. Incluye los bares, cafés, degustaciones y similares con un único equipo musical con una potencia no superior a los cincuenta (50) vatios efectivos y que no cocinen alimentos que puedan producir gases, humos u olores.

- 2. Categoría

Se autoriza un equipo musical de potencia no superior a cincuenta (50) W., destinado principalmente a actividades de restauración que puedan causar molestias por olores o ruidos de escasa importancia, como restaurantes, sidrerías, hamburgueserías, cafeterías, txokos, sociedades gastronómicas, merenderos, etc.

- 3. Categoría



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Actividades que puedan causar molestias, especialmente por ruidos. Se incluyen los equipos de música de potencia efectiva superior a cincuenta (50) vatios. En este grupo se incluirían pubs y similares o cafés-teatro, discotecas, salas de baile, etc.

La adscripción de una determinada actividad a una de las categorías se realizará teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el proyecto de actuación, independientemente de su denominación. En caso de duda se adscribirá a la categoría superior.

- **SERVICIOS DE ALOJAMIENTO**

Incluye todas las modalidades de alojamiento por precio.

Los hoteles, alojamientos, hoteles, residencias, moteles y pensiones se regirán por el Decreto 102/2001, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hoteleros, o por la normativa que lo modifique o sustituya.

Los apartamentos turísticos se someterán al decreto 198/2003, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos, o a la normativa que la modifique o sustituya.

Las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de casas particulares se regirán por lo dispuesto en el Decreto 101/2018, de 3 de julio, sobre viviendas de uso turístico y dormitorios de viviendas particulares, o normativa que lo modifique o sustituya.

Los establecimientos de agroturismo, las casas rurales, los hoteles rurales, los apartamentos rurales y los albergues de turismo rural se regirán por lo dispuesto en el Decreto 199/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los establecimientos de agroturismo en el medio rural, o en la normativa que lo modifique o sustituya.

Los campings, las zonas de acampada y las zonas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito se regirán por lo dispuesto en el Decreto 396/2013, de 30 de julio, por el que se regulan los campings y otras modalidades de turismo de acampada en la Comunidad Autónoma del País Vasco, o en su normativa que lo modifique o sustituya.

Las viviendas turísticas vacacionales y los alojamientos en habitaciones de casas particulares se regirán por lo dispuesto en el Decreto 101/2018, de 3 de julio, sobre viviendas de uso turístico y dormitorios de viviendas particulares, o normativa que lo modifique o sustituya.

- **DEPORTE**

El uso deportivo comprende la actividad deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, así como la enseñanza y presentación pública en actos organizados, tanto en edificios como en espacios libres especialmente acondicionados. Se incluyen los usos complementarios correspondientes a todas estas iniciativas.

- **ACTUACIONES PÚBLICAS**

El uso de las representaciones públicas comprende la realización de actos, representaciones, proyecciones o conferencias en lugares y períodos determinados, así como todos aquellos actos en los que el público pueda reunirse, y cuantos usos complementarios sean necesarios para su correcta realización y para garantizar la seguridad y comodidad del público. Comprende las sesiones de teatro, cine, música, conferencias, congresos, religiones y otras manifestaciones de características análogas, excepto las deportivas.

- **JUEGO DE MESA, MÁQUINAS Y AZAR**

El uso de mesa, juego de máquinas y juego al azar incluye actividades sedentarias pensadas para el entretenimiento basadas en juegos reglados de pura habilidad, intuición o azar. Comprende los salones de juego aleatorios, los salones de juego recreativos y los casinos.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

- EDUCACIÓN

El uso educativo comprende la enseñanza en todas sus modalidades, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos complementarios correspondientes.

- DIVULGATIVA Y CULTURAL

El uso divulgativo y cultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, tales como las realizadas en centros culturales, bibliotecas, museos, salas de exposiciones y otras.

- SERVICIOS SANITARIOS

Los servicios de salud incluyen el tratamiento y alojamiento de los pacientes y otras funciones análogas. Entre los lugares de prestación de servicios se incluyen los hospitales, ambulatorios, clínicas y consultorios médicos y, en el caso de los animales, los centros veterinarios.

- SERVICIOS DE APOYO

El uso del servicio asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a la población desvalida, tales como hogares de jubilados o residencias de ancianos, centros de día, centros de rehabilitación de drogodependencias y guarderías.

- SERVICIOS DE PROTECCIÓN CIVIL

Comprende los usos de servicio que realizan el personal de formación específica para la protección de la población en su conjunto, tales como bomberos, policía y otros, con instalaciones y medios propios, organizados en cuerpos independientes especializados y estructurados jerárquicamente, así como los usos complementarios que les corresponden.

- SERVICIOS FUNERARIOS

Los servicios funerarios comprenden las inhumaciones en los lugares habilitados para la inhumación de cadáveres y restos cadavéricos, los trabajos necesarios para su custodia y todos los usos complementarios relacionados con los ritos de muerte.

- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

El uso de la Administración Pública comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público. Entre las dependencias destinadas a estos usos se incluyen los ayuntamientos, oficinas de correos, oficinas de empleo, etc.

- INDUSTRIAL

Tendrán esta consideración las siguientes actividades:

- Industrias de obtención y transformación de todo tipo de productos.
- Los laboratorios de producción y de investigación de cualquier tipo, salvo los equiparables al uso de servicios profesionales por inocuidad de los productos manipulados y por no interferir las actividades realizadas.
- Talleres de reparación de vehículos, máquinas y aparatos de todo tipo.
- la limpieza de estaciones de servicio, de unidades de suministro de combustible y de vehículos.
- Industrias forestales de primera transformación no ligadas directamente a una explotación o aserradero.
- Las actividades de fabricación y transformación de productos que puedan causar molestias, riesgos o incomodidades a las personas o daños a los bienes por los materiales utilizados, manipulados o vendidos o por los elementos técnicos utilizados.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

— Usos auxiliares del uso industrial principal.

Las actividades industriales con funciones de carácter comercial o terciario tendrán, con carácter general, la consideración de una única actividad a los efectos de su implantación en locales o parcelas de uso industrial característico, sin perjuicio de que las superficies destinadas a los citados usos se consideren independientes a los efectos de la regulación aplicable a dichos usos.

- **ALMACENAMIENTO**

Son usos destinados a la conservación, mantenimiento y distribución de productos, destinados exclusivamente al suministro a minoristas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público.

Se entiende por almacenamiento a cielo abierto de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales, a excepción del almacenamiento de productos directos de explotación productiva en el medio rural.

Se incluyen en este uso los depósitos y depósitos de combustibles de todo tipo destinados a la venta.

- **TRANSPORTE Y LOGÍSTICA**

Corresponde a las agencias de transporte por carretera y a las cocheras para el almacenamiento de camiones, autobuses y otros vehículos o máquinas automóviles.

- **ARTESANÍA**

Se entiende por artesanía toda actividad destinada a la creación, producción, transformación, reparación y restauración de bienes o a la prestación de servicios, mediante un proceso en el que la intervención personal es el factor principal, en el que todo el proceso productivo es supervisado y controlado por la persona y el resultado del proceso es una cosa única, diferenciada de los productos propios de la industria.

Tendrán la consideración de empresas artesanas los talleres, empresas y unidades económicas, incluidos los artesanos individuales, que realicen una actividad determinada y cumplan los requisitos establecidos en el Decreto Foral 28/2005, de 10 de mayo, por el que se regula la artesanía de Gipuzkoa, o en la normativa que lo modifique o sustituya.

## **1.6.- Categorización de usos industriales, de transporte, logísticos y de almacenamiento**

### **1.6.1.- Categorías**

Los usos se categorizan en función del grado de incomodidad, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan afectar a la actividad de otros usos compatibles o al medioambiente en general:

- **Categoría 1.**

Comprende las actividades individuales o familiares con potencia mecánica instalada hasta 5 CV, totalmente libres de molestias y riesgos y, por tanto, no sometidas a las especificaciones de la Ley de Medio Ambiente.

La superficie útil para el desarrollo de la actividad será, en todo caso, inferior a 125 m<sup>2</sup>.

- **Categoría 2.**

Incluye las actividades que se consideran compatibles con los usos de vivienda, terciario o equipamiento comunitario (según la Ley de Medio Ambiente), por no producir molestias o incomodidades que no puedan ser corregidas para los usos contiguos - Por no producir olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc., o por tratarse de actividades exentas con las correspondientes medidas correctoras. Para los usos de esta categoría, la potencia unitaria de las máquinas o motores no será superior a 10 CV y la potencia instalada no excederá de 0,135 CV/m<sup>2</sup>. Su superficie útil será inferior a 250 m<sup>2</sup>.

Se incluyen en esta categoría las motocicletas de menos de 250 m<sup>2</sup> y los talleres de reparación de automóviles — no chapa y pintura, de reparación de vehículos pesados o de máquinas automóviles —.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Dentro de los talleres de reparación de vehículos se distingue la modalidad de talleres de reparación rápida. Está constituido por talleres con una superficie inferior a 100 m<sup>2</sup> y un máximo de dos trabajadores, a los que se les aplican regulaciones específicas en determinadas circunstancias.

• Categoría 3<sup>a</sup>.

Comprende las actividades de pequeño o mediano tamaño, con una superficie de parcela ocupable inferior a 3.600 m<sup>2</sup> y una superficie construida inferior a 5.000 m<sup>2</sup>, siempre que no puedan ser calificadas como de 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> categoría por no reunir alguna de las condiciones exigidas, o que, en general, y con medidas correctoras, puedan causar molestias a las viviendas de la misma o siguientes edificaciones o a los locales del tercer sector o equipamiento comunitario.

En particular, se incluirán en esta categoría los almacenes y depósitos a cielo abierto, los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o de máquinas automótiles, las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible y las instalaciones de lavado de vehículos al aire libre. Si estos últimos son usos complementarios de garajes o talleres de reparación de 2<sup>a</sup> categoría y se encuentran en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán ser considerados como usos industriales de 2<sup>a</sup> categoría.

En las variantes de estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible podrán establecerse, además, sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable calificados como sistema general viario o colindantes con los mismos, siempre que sean elementos de interés social.

• Categoría 4<sup>a</sup>.

Comprende las actividades de tamaño medio y grande, con una superficie de parcela ocupable superior a 3.600 m<sup>2</sup> o una superficie construida superior a 5.000 m<sup>2</sup>, así como aquellas que, no alcanzando dicho tamaño, sean incompatibles con la proximidad directa de otras actividades por la aparición de conflictos funcionales en el uso común de los espacios libres o por la persistencia de medidas correctoras, que resulten perjudiciales, insalubres o molestas.

Se entenderán incluidas en esta categoría las actividades de producción que, sin superar los límites de superficie y superficie construida de la parcela ocupable establecida para la categoría 3, generen excesivas actividades auxiliares de maniobra, carga, descarga, almacenamiento o aparcamiento sobre espacios comunes a otros establecimientos del entorno, que hagan imposible el uso compartido de dichos espacios.

Entre ellas se incluirán en todo caso las industrias agroalimentarias cuya superficie construida supere los 2.000 m<sup>2</sup>.

• Categoría 5.

Comprende aquellas actividades que, por la extensión del espacio productivo necesario (superficie de parcela superior a 20.000 m<sup>2</sup>) o por su peligrosidad, nocividad o molestia, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

6.1.2.- Condiciones de categorización

Para la adscripción de una actividad a una categoría de uso industrial determinado se valorarán, con carácter general, los efectos que se enumeran a continuación, además de los límites máximos de potencia instalada:

• Inconvenientes:

Ruidos.

Calor.

Vibraciones.

Polvo.

Aguas residuales.

Residuos industriales.

Volumen de carga y descarga de mercancías.

Necesidades de aparcamiento.

Instalaciones o almacenamientos a la vista.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Aglomeraciones de personal.

- Nocividad e insalubridad:

Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.

Generación de aguas residuales con efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.

Manipulación de materias tóxicas.

Producción de radiaciones.

Generación de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

- Peligrosidad:

Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.

Procesos de producción y utilización de recipientes a presión peligrosa.

Posibilidad de fugas y derrames de agresivos químicos.

En la aplicación de los límites de potencia mecánica se tendrá en cuenta la necesaria para accionar los montacargas, ascensores y climatización del local, así como los aparatos portátiles de potencia inferior a 0,5 CV. Excepcionalmente, se podrán revisar los límites de potencia de la totalidad de la instalación, siempre que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan medidas correctoras a la actividad para eliminar el grado de molestia, inocuidad o riesgo.

Las limitaciones a la generación de ruidos serán las establecidas, en cada caso, por la Administración competente.

Para la adscripción de los usos a una categoría determinada, sólo se computarán los espacios cubiertos para carga y descarga y los espacios cubiertos para la recepción de vehículos en talleres de reparación. No se considerará, por el contrario, la superficie de los locales destinados al uso de garaje.

Las instalaciones cumplirán las disposiciones vigentes sobre actividades propias, así como las establecidas en este Plan General. Toda iniciativa deberá cumplir las especificaciones establecidas en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

## **2.- Usos complementarios**

Tal y como se 0 define en el artículo anterior, además de los usos de planeamiento, se consideran usos auxiliares los usos integrados funcionalmente en el uso principal, sus componentes, necesarios o útiles para su desarrollo, que no tienen capacidad para funcionar de forma autónoma fuera de la actividad principal.

Innumerables usos complementarios posibles se agrupan aquí en las actitudes y funciones típicas de los usos de planeamiento. Se consideran únicamente aquellos usos que requieren espacio.

### **2.1.- Definición de usos complementarios**

- **ACONDICIONAMIENTO DE CAMINOS:** reparación y mejora de las infraestructuras viarias y adecuación de accesos a determinadas actividades en el medio rural para su explotación y mantenimiento.
- **VESTUARIOS:** significado habitual.
- **BAÑOS:** significado habitual.
- **GESTIÓN:** Servicios de gestión y organización del funcionamiento de los establecimientos de uso planificado definido.
- **SALAS POLIVALENTES:** comedores, salas de reuniones, salas de exposiciones, etc. Los integrados funcional y físicamente en establecimientos de uso planificado.
- **SERVICIOS DE COCINA:** todo servicio relacionado con la preparación de alimentos para el personal de un establecimiento de uso planificado y el mantenimiento de los aparatos e instalaciones necesarios para ello.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

En los casos de los usos educativos, de los servicios de salud y de los servicios de apoyo, el servicio de cocina también estará dirigido a escolares, pacientes e internos.

- **ATENCIÓN MÉDICA:** prestación de servicios de primeros auxilios y asistencia sanitaria al personal de un establecimiento de uso planificado determinado por los daños sufridos en el desarrollo de su trabajo.
- **SUMINISTRO Y REGULACIÓN:** recepción y gestión interna de los suministros de los sistemas de agua, energía, combustible y comunicaciones necesarios para mantener las condiciones de confort y funcionamiento de la actividad en un establecimiento de uso planificado.
- **MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN:** En un establecimiento de uso planificado, la conservación en perfecto estado de las máquinas e instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad, así como la preparación y montaje de elementos móviles o fijos que sean de uso temporal o permanente para la misma.
- **MANIPULACIÓN Y EMPAQUETADO DE MATERIAS PRIMAS:** significado habitual.
- **RECOLECCIÓN:** almacenamiento de útiles, materias primas y productos a partir de ellas, durante el desarrollo de la actividad propia de un establecimiento de uso urbanístico definido.
- **RECEPCIÓN Y ENVÍO DE MATERIALES:** manifestación habitual.
- **LIMPIEZA DE VEHÍCULOS Y MÁQUINAS PESADAS:** significado habitual.
- **BÁSCULA:** significado habitual.
- **CONTROL Y CLASIFICACIÓN DE RESIDUOS:** recogida, clasificación, tratamiento y envío a gestor autorizado de residuos sobrantes en la actividad de un determinado uso urbanístico.
- **VIGILANCIA:** control de la seguridad de las instalaciones.
- **I+D:** investigación y desarrollo.

## **2.2.- Usos de planeamiento y sus usos complementarios**

Se enumeran los usos auxiliares correspondientes a cada uso de planeamiento:

### **CONSERVACIÓN**

Vestuarios, aseos, gestión, servicios de cocina, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, recepción y envío de materiales, control de residuos y clasificación

### **MEJORA MEDIOAMBIENTAL**

Vestuarios, aseos, gestión, servicios de cocina, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, recepción y envío de material, control de residuos y clasificación.

### **OCIO EXTENSIVO**

Acondicionamiento de caminos, control de residuos y clasificación.

### **OCIO INTENSIVO**

Acondicionamiento de caminos, aseos, gestión, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y control de residuos clasificación.

### **CAZA y ACTIVIDADES PESQUERAS**

Control de residuos y clasificación.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

## AGRICULTURA

Acondicionamiento de caminos, vestuarios, aseos, gestión, acondicionamiento de habitaciones para diferentes usos, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, manipulación y empaquetado de materias primas, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y máquinas pesadas, báscula, control y clasificación de residuos, vigilancia e I+D.

### AGRICULTURA EN MEDIO CONTROLADO

Vestuarios, aseos, gestión, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, manipulación y empaquetado de materias primas, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, control y clasificación de residuos, I+D y vigilancia.

## GANADERO

Acondicionamiento de caminos, vestuarios, aseos, gestión, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, manipulación y empaquetado de materias primas, recogida, recepción y expedición de materiales, limpieza de vehículos y máquinas pesadas, control y clasificación de residuos y vigilancia.

## FORESTAL

Acondicionamiento de caminos, vestuarios, aseos, gestión, servicios de cocina, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, manipulación y empaquetado de materias primas, recogida, recepción y expedición de materiales, limpieza de vehículos y máquinas pesadas, control y clasificación de residuos y vigilancia.

## INDUSTRIA AGRARIA

Vestuarios, aseos, gestión, salas para diversos usos, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, manipulación y empaquetado de materias primas, recogida, recepción y expedición de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, báscula, control y clasificación de residuos, vigilancia e I+D.

## EXTRACCIÓN

Acondicionamiento de caminos, vestuarios, aseos, gestión, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, manipulación y embalaje de materias primas, recogida, recepción y expedición, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, báscula, control y clasificación de residuos y vigilancia e I+D.

## CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

Acondicionamiento de caminos, vestuarios, aseos, gestión, habitaciones para diversos usos, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, báscula, control y clasificación de residuos y vigilancia.

## CIRCULACIÓN PEATONAL

Acondicionamiento de caminos, aseos, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, control y clasificación de residuos.

## TRÁFICO DE BICICLETAS

Acondicionamiento de caminos, aseos, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, control y clasificación de residuos.

## ESTACIONAMIENTO

Acondicionamiento de caminos, vestuarios, aseos, gestión, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, control y clasificación de residuos y vigilancia.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

#### USO DE LÍNEAS AÉREAS E INSTALACIONES DE SERVICIOS

Acondicionamiento, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, control y clasificación de residuos y vigilancia.

#### USO DE LÍNEAS SUBTERRÁNEAS DE INSTALACIONES DE SERVICIOS

Acondicionamiento, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, control y clasificación de residuos y vigilancia.

#### .USO DE INSTALACIONES DE SERVICIONO LINEALES AMPLIAS

Vestuarios, aseos, gestión, servicios de cocina, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, control y clasificación de residuos y vigilancia.

#### USO DE INSTALACIONES DE SERVICIO NO LINEALES VERTICALES

Abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, control y clasificación de residuos y vigilancia.

#### VERTIDO DE ESCOMBROS Y RESIDUOS SÓLIDOS

Acondicionamiento de caminos, vestuarios, aseos, gestión, servicios de cocina, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, báscula, control y clasificación de residuos y vigilancia.

#### RELLENO

Acondicionamiento de caminos, vestuarios, aseos, gestión, servicios de cocina, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, báscula, control y clasificación de residuos y vigilancia.

#### USO DE INSTALACIONES PELIGROSAS

Vestuarios, aseos, gestión, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, manipulación y embalaje de materias primas, limpieza, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos, vigilancia e I+D.

#### USO EDIFICATORIO DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL

Acondicionamiento de caminos, vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos, vigilancia e I+D.

#### USO DE VIVIENDA

Aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, control y clasificación de residuos, vigilancia e I+D.

#### USO DE VIVIENDA COMUNITARIA

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, control y clasificación y custodia de residuos.

#### SERVICIOS PROFESIONALES

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos, vigilancia e I+D.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

#### COMERCIAL

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, báscula, control y clasificación de residuos y vigilancia.

#### UBICACIÓN DE LAS ASOCIACIONES

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos y vigilancia.

#### SERVICIOS DE COMIDAS Y BEBIDAS

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos e I+D.

#### SERVICIOS DE ALOJAMIENTO

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación y custodia de residuos.

#### DEPORTE

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparaciones, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos.

#### ACTUACIONES PÚBLICAS

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, atención médica, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de material, control y clasificación de residuos.

#### JUEGO DE MESA, MAQUINA JUEGO Y AZAR

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación y custodia de residuos.

#### \* EDUCACIÓN

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos e I+D.

#### DIVULGATIVA Y CULTURAL

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos, vigilancia e I+D.

#### SERVICIOS SANITARIOS

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, control y clasificación de residuos, vigilancia e I+D.

#### SERVICIOS DE APOYO

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos, vigilancia e I+D.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

#### SERVICIOS DE PROTECCIÓN CIVIL

Barrios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, control y clasificación de residuos y vigilancia e I+D.

#### SERVICIOS FUNERARIOS

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos.

#### ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación y custodia de residuos.

#### INDUSTRIAL

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, manipulación y embalaje de materias primas, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, báscula, control y clasificación de residuos, vigilancia e I+D.

#### ALMACENAMIENTO

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparación, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, báscula, control y clasificación de residuos y vigilancia.

#### TRANSPORTE Y LOGÍSTICA

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, servicios de cocina, atención médica, suministro y regulación, mantenimiento y reparaciones, recogida, recepción y envío de materiales, limpieza de vehículos y maquinaria pesada, báscula, control y clasificación de residuos y vigilancia.

#### ARTESANÍA

Vestuarios, aseos, gestión, salas polivalentes, abastecimiento y regulación, mantenimiento y reparación, manipulación y empaquetado de materias primas, recogida, recepción y envío de materiales, control y clasificación de residuos e I+D.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**CAPÍTULO SEGUNDO: CALIFICACIÓN GLOBAL**

**SECCIÓN PRIMERA: RÉGIMEN GENERAL DE LA SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL**

**Artículo 9º- Zonas globales y su sistematización.**

El municipio de Alkiza acogido a este PGOU queda sometido al régimen de Calificación Global establecido en este capítulo.

Como complemento de las determinaciones correspondientes a la Calificación Global, el apartado 2B de los cuadros normativos de los ámbitos urbanísticos regulados en el Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares del PGOU", establece las características de la Calificación Global para la demarcación de circunscripción.

La determinación gráfica de las Zonas de Calificación Global se realiza en los planos de zonificación del Documento J titulado Planos de Ordenación Urbanística.

La Calificación Global se ha sistematizado en base a las siguientes zonas:

**A.- RESIDENCIAL**

- A1.- RESIDENCIAL CASCO VIEJO
- A2.- RESIDENCIAL EN EDIFICIO ABIERTO
- A3.- RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

**B.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

**D.- RURAL**

- D1.- PROTECCIÓN ESPECIAL
- D2.- PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES
- D3.- MEJORA AMBIENTAL
- D4.- BOSQUE
- D5.- EL BOSQUE. MONTE ESCASO
- D6.- AGRICULTURA Y GANADERÍA. CAMPIÑA
- D7.- AGRICULTURA Y GANADERÍA. ALTO VALOR ESTRATÉGICO

**E.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

- E1.- SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
- E2.- SISTEMA GENERAL VIARIO URBANO
- E3.- SISTEMA GENERAL DE CAMINOS RURALES

**F.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

- F1.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL CASCO URBANO
- F2.- SISTEMA GENERAL DE CAUCES

**G.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

**H.- SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES DE SERVICIO**

**Artículo 10º- "A. Régimen general de la zona global "Residencial".**

- A.- RESIDENCIAL

Calificación de la zona de uso predominantemente residencial. Pueden ser de tres tipos:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

- **A1.- RESIDENCIAL CASCO VIEJO**

Zona en la que el uso predominante de vivienda se sitúa en conjuntos históricos edificatorios con morfología predominante del casco antiguo, por su interés histórico o arquitectónico físico a preservar.

Régimen general de edificación 1

Sin perjuicio de las salvedades y adecuaciones justificables en la ordenación pormenorizada, se mantendrá básicamente la parcelación y morfología original de la zona y se conservarán los elementos constructivos y urbanizadores de alto valor.

El régimen de edificación, de acuerdo con los criterios anteriores, es el establecido en este mismo documento en el régimen de parcelación de la calificación de "residencia en el casco antiguo a.1" de la calificación pormenorizada y, en su caso, en el de las parcelas de las restantes calificaciones que puedan ubicarse en la misma zona global. El régimen podrá completarse en las normas particulares y en el planeamiento pormenorizado de los ámbitos urbanísticos de este Plan General.

## 2.- Régimen general de uso

### 2.1.- Uso característico

Uso de vivienda

### 2.2.- usos compatibles

Circulación de vehículos, circulación peatonal, circulación de bicicletas y estacionamiento.

Utilización de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio. Podrán utilizarse las líneas aéreas existentes, que deberán desaparecer conforme se vayan renovando los servicios.

Uso de edificación de utilidad pública e interés social.

Uso de vivienda comunitaria, Servicios profesionales, ubicación de asociaciones, servicios de alojamiento, deporte, actuaciones públicas, juegos de mesa, máquinas y azar.

Educación, divulgación y cultura, servicios sanitarios, asistenciales, de protección civil, funerarios, administración pública.

Servicios de comidas y bebidas, 1. Y 2. De categoría.

Comercial nº 1, 2 y 3. Categorías.

Industrial, 1. Categoría.

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen al uso característico.

### 2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con la similitud que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos del listado

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

- **A2.- RESIDENCIAL EN EDIFICIO ABIERTO**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Zona en la que el uso predominante de vivienda se sitúa en edificaciones ordenadas normalmente en cuerpos abiertos de media densidad.

Régimen general de edificación 1

Edificios de tipología predominantemente abierta, exentos o adosados, en forma de bloques de mayor o menor volumen, con distinto número de viviendas, que pueden tener espacios abiertos anexos y patios interiores sin edificar.

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU y en el apartado 3 de las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Uso de vivienda

2.2.- usos compatibles

Circulación de vehículos, circulación peatonal, circulación de bicicletas y estacionamiento.

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio, Uso de instalaciones de servicio no lineales verticales.

Uso de edificación de utilidad pública e interés social.

Vivienda comunitaria, Servicios profesionales, ubicación de asociaciones, servicios de alojamiento, deporte, actuaciones públicas, juegos de mesa, máquinas y azar.

Educación, divulgación y cultura, servicios sanitarios, asistenciales, de protección civil, funerarios, administración pública.

Servicios de comidas y bebidas, nº 1, 2º.- Y 3. De categoría.

Comercial nº 1, 2 y 3. Categorías.

Industrial, 1. Y 2. Categoría.

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen al uso característico.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

- **A3.- RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO**

Zona en la que el uso predominante de vivienda se sitúe preferentemente en edificios aislados o adosados de una sola vivienda.

Régimen general de edificación 1

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Los grupos de edificios serán de baja densidad. Edificios de una sola vivienda o constituidos por un número reducido de viviendas con entrada independiente. Las viviendas serán adosadas o aisladas con espacios anexos no edificados.

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU y en el apartado 3 de las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico.

## 2.- Régimen general de uso

### 2.1.- Uso característico

Uso de vivienda

### 2.2.- usos compatibles

Ocio intensivo cuando así lo disponga la ordenación pormenorizada.

Agricultura no profesional.

Circulación de vehículos, circulación peatonal, circulación de bicicletas y estacionamiento.

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio, Uso de instalaciones de servicio no lineales verticales.

Uso de edificación de utilidad pública e interés social.

Vivienda comunitaria, Servicios profesionales, ubicación de asociaciones, servicios de alojamiento, deporte, actuaciones públicas, juegos de mesa, máquinas y azar.

Educación, divulgación y cultura, servicios sanitarios, asistenciales, servicios de protección civil, funerarios, administración pública.

Servicios de comidas y bebidas, 1. Y 2. De categoría.

Comercial 1 y 2. Categorías.

Industrial, 1. Categoría.

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen al uso característico.

### 2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con la similitud que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos del listado

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

## **Artículo 11º- "B. Régimen general de la zona global "Actividades económicas".**

La calificación de la zona que se difiera principalmente para albergar usos industriales, comerciales, de almacenamiento, de transporte y logísticos.

Régimen general de edificación 1

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU y en el apartado 3 de las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Servicios profesionales, comercial 3. Y 4. Categoría Industrial 3. De categoría.

2.2.- usos compatibles

Circulación de vehículos, circulación peatonal, circulación de bicicletas y estacionamiento.

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio, Uso de instalaciones de servicio no lineales verticales.

Uso de edificación de utilidad pública e interés social.

Ubicación de asociaciones, servicios de alojamiento, deporte.

Divulgativa y cultural, servicios sanitarios, asistenciales, funerarios.

Servicios de comidas y bebidas, nº 1, 2º.- Y 3. De categoría.

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen el entorno.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con la similitud que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos del listado

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

**Artículo 12º- D. Régimen general de la zona general "rural".**

La calificación de la zona que se difiera para albergar usos preferentemente localizables en el suelo no urbanizable. Pueden ser de nueve tipos:

- D1.- PROTECCIÓN ESPECIAL

Se incluye en esta categoría la Zona de Conservación Especial de Hernio Gazume (ES2120008). En esta zona se fomentará la conservación del hábitat natural del entorno, prohibiéndose cualquier otro uso que perjudique al hábitat protegido.

1.- Régimen general de uso.

1.1.- Usos característicos

Conservación y mejora ambiental.

1.1.- Usos compatibles:

Ocio extensivo a través del Plan Especial.

Ganadería preexistente a la aprobación del PGOU.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Circulación rodada y peatonal preexistentes a la aprobación de este PGOU. Circulación de bicicletas a través de un plan especial.

Utilización de las líneas de las instalaciones de servicio aéreas y subterráneas existentes.

Instalaciones de servicio no lineales verticales existentes.

Divulgativo y cultural a través de un plan especial.

Todos

estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

### 1.3 Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

Todos aquellos que no estén destinados a la conservación del hábitat de origen.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

- **D2.- PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES**

La zona de uso predominante de conservación definida para la protección de los ríos, arroyos y, adosados a los manantiales. Se consideran estos elementos de delimitación de la zona y las bandas de protección de diferente anchura en su entorno. La franja de protección a ambos lados de los cauces de las regatas Arraia y Mandabe será de 15 m.

En estas zonas se atenderá principalmente a facilitar la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños por riesgos naturales.

#### 1.- Régimen general de edificación

Podrán construirse las infraestructuras hidráulicas necesarias para la consecución de los objetivos, siempre que no perjudiquen al medio y se justifiquen por razones de utilidad pública o interés social.

Con la retirada de los mismos, se prohibirá cualquier intervención que altere la naturaleza del terreno, tales como cualquier tipo de edificación, instalación, fija o desmontable, explanación, movimiento de tierras, etc.

#### 2.- Régimen general de uso

##### 2.1.- Uso característico

Conservación y mejora ambiental.

##### 2.2.- Usos compatibles

Ocio intensivo, actividades cinegéticas y pesqueras a través del Plan Especial.

Si la agricultura y la ganadería están existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU.

Circulación de vehículos, circulación peatonal, circulación de bicicletas y aparcamiento cuando se encuentren previamente a la aprobación de este PGOU.

El uso de las líneas aéreas y subterráneas de instalaciones de servicio, cuando se definan en planes especiales, sea necesario su emplazamiento en el entorno y se justifique por razones de utilidad pública o interés social.

Instalaciones de servicio no lineales amplias, existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU.

Divulgativo y cultural a través del plan especial.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

- D3.- MEJORA AMBIENTAL

Zonas con masas forestales de especies autóctonas (encinares, hayedos y robledales) actualmente protegidas y conservadas por el presente Plan.

1.- Régimen general de uso.

Se considerará inadecuado el establecimiento de cualquier uso no destinado a la explotación racional y preservación del recurso forestal autóctono.

1.1.- Usos característicos

Conservación y mejora ambiental.

1.2.- Usos compatibles:

Ocio extensivo. Caza y pesca.

Ganadería preexistente a la aprobación del PGOU.

Usos de circulación de vehículos existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU, circulación peatonal, circulación ciclista.

Utilización de líneas aéreas y subterráneas de instalaciones de servicio, a través de estudios de impacto en la actividad agraria y forestal.

Los usos de instalaciones de servicio no lineales verticales mediante planes especiales cuando su implantación en el entorno sea necesaria y se justifique por razones de utilidad pública o interés social.

Divulgativo y cultural, a través de un plan especial.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

1.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

- D4.- BOSQUE

Zona de uso predominante forestal con o sin masas forestales.

1.- Régimen general de edificación.

Con carácter general, las zonas en las que se autorice la reforma y, en su caso, ampliación de las edificaciones existentes, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, en las condiciones establecidas en los capítulos 1 y 3 del Título Cuarto de estas Normas Urbanísticas.

Los acondicionamientos del suelo podrán realizarse para mejorar la disponibilidad de los terrenos destinados a fines agrícolas, previo estudio de su afección al suelo y a la actividad forestal.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

2.- Régimen general de uso.

2.1.- Uso característico

Uso forestal.

2.2.- Usos compatibles

Usos agropecuarios preexistentes a la aprobación de este PGOU.

Conservación, mejora ambiental y ocio extensivo.

Ocio intensivo y actividades cinegéticas y piscícolas a través del Plan Especial.

Circulación de vehículos, circulación peatonal y circulación de bicicletas, definidos en los Planes Especiales.

El uso de las líneas aéreas y subterráneas de las instalaciones de servicio, así como el de las instalaciones de servicio no lineales verticales a través del plan especial, cuando su implantación en el entorno sea necesaria y se justifique por razones de utilidad pública o interés social.

Artesanía en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

1.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

- D5.- EL BOSQUE. MONTE ESCASO

En general, son áreas sin arbolado o con árboles finos o degradados.

Incluye los matorrales derivados de la evolución vegetal tras disminuir la carga ganadera que soportaban en su día. En ocasiones, estas zonas suelen presentar un suelo escaso (zonas kársticas) o una fuerte pendiente, por lo que se recomienda la plantación de arbolado o árboles aislados con el fin de limitar los riesgos y favorecer el manejo del ganado.

1.- Régimen general de edificación.

Con carácter general, las zonas en las que se autorice la reforma y, en su caso, ampliación de las edificaciones existentes, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, en las condiciones establecidas en los capítulos 1 y 3 del Título Cuarto de estas Normas Urbanísticas.

2.- Régimen general de uso.

2.1.- Uso característico

Mejora ambiental.

2.2.- Usos compatibles

Usos agropecuarios preexistentes a la aprobación de este PGOU.

Conservación, mejora ambiental, uso forestal y ocio extensivo e intensivo.

Ocio intensivo y actividades cinegéticas y piscícolas a través del Plan Especial.

Agricultura y ganadería.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Circulación de vehículos, circulación peatonal y circulación de bicicletas, definidos en los Planes Especiales.

El uso de las líneas aéreas y subterráneas de instalaciones de servicio, así como el de las instalaciones de servicio no lineales a través del plan especial, cuando sea necesario su implantación en el entorno y se justifique por razones de utilidad pública o interés social.

Usos edificatorios de uso público e interés social compatibles con el medio rural a través de un plan especial.

Artesanía en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

### 1.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

- **D6.- AGRICULTURA Y GANADERÍA. CAMPIÑA.**

Zonas de uso predominante agropecuario, de capacidad productiva inferior a las zonas de valor estratégico alto, constituidas por zonas cultivadas de mayor pendiente o dispuestas en forma de mosaico compuesto por áreas de campiña, praderas y pequeñas islas forestales. Están en contacto con zonas agrícolas y ganaderas de alto valor estratégico o con extensas zonas forestales. Tienen la vocación de ser uno de estos dos usos.

Los acondicionamientos del suelo podrán realizarse para mejorar la disponibilidad de los terrenos destinados a fines agrícolas, previo estudio de su afección al suelo y a la actividad forestal.

#### 1.- Régimen general de edificación.

Con carácter general, se permite la reforma y, en su caso, ampliación de las edificaciones no fuera de ordenación, así como la construcción de nuevas edificaciones destinadas a la ubicación de los usos permitidos en la zona, en las condiciones establecidas en el presente documento en los capítulos 1 y 2 de la Parte Cuarta.

#### 2.- Régimen general de uso.

##### 2.1.- Uso característico

Agrícola y ganadero, excepto las pocilgas.

##### 2.2.- Usos compatibles

Uso forestal, siempre que no se vean afectados por el uso característico.

En el Ingrato Agrario Controlado y a través del Plan Especial Agroindustrial, vinculado a explotaciones agropecuarias propias.

Conservación, mejora ambiental, ocio extensivo. Ocio intensivo y actividades cinegéticas y piscícolas a través del plan especial.

Circulación de vehículos, circulación peatonal, circulación de bicicletas y aparcamiento, definidos en los Planes Especiales.

Mediante Planes Especiales, el uso de líneas aéreas y subterráneas de instalaciones de servicio y los usos de instalaciones de servicio no lineales cuando su ubicación en el entorno sea necesaria y se justifique por razones de utilidad pública o interés social.

Rellenos para la mejora de la disponibilidad de terrenos para fines agrícolas, previo estudio de su afección al suelo y a la actividad agraria.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Usos edificatorios de uso público e interés social compatibles con el medio rural a través de un plan especial.

Instalaciones peligrosas existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU.

Uso de vivienda, propiedad de los usos característicos y vinculado a la actividad. Vivienda comunitaria si existe con anterioridad a la aprobación de este PGOU.

Servicios de comidas y bebidas y servicios de alojamiento en edificios existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU. Campings a través del plan especial.

Deporte, Actividad Pública, Educativa, Divulgativa y Cultural, Servicios Sanitarios, Asistenciales y de Protección Civil, a través de un Plan Especial.

Análisis de la artesanía, impacto sobre el suelo y actividad agraria.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

### 1.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

- **D7.- AGRICULTURA Y GANADERÍA. ALTO VALOR ESTRATÉGICO**

Las zonas de uso predominante agropecuario, de valor estratégico para el sector agrario, que por tanto deben ser objeto de matización y protección frente a la presión de ubicación de los usos de infraestructuras y desarrollo. Comprende los suelos de alta capacidad agrológica y los terrenos de explotaciones agrarias de importancia por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad.

Los acondicionamientos del suelo podrán realizarse para mejorar la disponibilidad de los terrenos destinados a fines agrícolas, previo estudio de su afección al suelo y a la actividad forestal.

#### 1.- Régimen general de edificación.

Con carácter general, se permite la reforma y, en su caso, ampliación de las edificaciones no fuera de ordenación, así como la construcción de nuevas edificaciones destinadas a la ubicación de los usos permitidos en la zona, en las condiciones establecidas en el presente documento en los capítulos 1 y 2 de la Parte Cuarta.

#### 2.- Régimen general de uso.

##### 2.1.- Uso característico

Agricultura.

##### 2.2.- Usos compatibles

Ganadería. Uso forestal siempre que no perjudique el uso característico.

La agricultura en el infarto controlado.

Conservación, mejora ambiental, ocio extensivo. Actividades cinegéticas y piscícolas a través del plan especial.

Circulación de vehículos, circulación peatonal, circulación de bicicletas y aparcamiento, definidos en los Planes Especiales.

Mediante Planes Especiales, el uso de líneas aéreas y subterráneas de instalaciones de servicio y los usos de instalaciones de servicio no lineales verticales, cuando su implantación en el entorno sea necesaria y se justifique por razones de utilidad pública o interés social.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Rellenos para la mejora de la disponibilidad de terrenos para fines agrícolas, previo estudio de su afección al suelo y a la actividad agraria.

Instalaciones peligrosas existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU.

Uso de vivienda, propiedad de los usos característicos y vinculado a la actividad. Vivienda comunitaria si existe con anterioridad a la aprobación de este PGOU.

Análisis de la artesanía, impacto sobre el suelo y actividad agraria.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

### 1.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

### **Artículo 13º-"E. Régimen general de la zona global "Sistema general de comunicaciones".**

Zonas en las que el uso predominante de los tráficos multipúblicos es el constituido por infraestructuras lineales de propiedad pública que posibilitan la movilidad urbana e interurbana. Pueden ser de tres tipos:

- E1.- SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO

Zona formada por la carretera (GI-3630) que sirve de comunicación con los pueblos de la zona de Alkiza.

El Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, o la normativa que lo modifica o sustituye, establece las condiciones de edificación y uso de la carretera zonal y sus dos márgenes en las redes de protección.

#### 1.- Régimen general de edificación

Zona en la que no se autoriza la edificación.

#### 2.- Régimen general de uso

##### 2.1.- Uso característico

Circulación de vehículos.

##### 2.2.- Usos compatibles

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio, instalaciones de servicio no lineales verticales.

Circulación peatonal, circulación de bicicletas.

Aparcamiento, Comercial categoría 2ª., Servicios de Salud y Servicios de Protección Civil, categoría 3ª. Industrial en la modalidad de estaciones de servicio, todos ellos en recintos bien diferenciados y contiguos a las vías rodadas, limitados al servicio exclusivo.

Todos

estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

##### 2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

Si se plantea un nuevo uso no definido, es decisivo el grado de similitud de su funcionamiento y efectos con los de otros usos del listado.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

- E2.- SISTEMA GENERAL DE VÍAS URBANAS

Zona constituida por los viales de propiedad pública destinados al tráfico interior en el núcleo urbano de Alkiza.

1.- Régimen general de edificación

Zona en la que no se autoriza la edificación.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Circulación de vehículos, circulación peatonal y circulación de bicicletas.

2.2.- Usos compatibles

Utilización de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio.

Aparcamiento, Comercial 1. De categoría.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

- E3.- SISTEMA GENERAL DE CAMINOS RURALES

Zona constituida por los caminos públicos de circulación interior en suelo no urbanizable del término municipal de Alkiza.

El Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, o la normativa que lo modifica o sustituye, establece las condiciones de edificación y uso de los caminos públicos de la zona y de las redes de protección de ambas márgenes.

Dentro de esta calificación se define una categoría especial: Vías Preferentes. Estas características son las siguientes:

El Pleno del Ayuntamiento de Alkiza, en sesión celebrada el día 28 de marzo de 2006, aprobó el *Catálogo o Inventario de Caminos Públicos* del Municipio de Alkiza. Tras un período de exposición pública de quince días sin que se hayan producido reclamaciones, queda definitivamente aprobado, procediéndose a su publicación en el BOG el 24 de julio de 2006, siendo 140. En la página 17.890 del número anterior.

Entre las vías públicas, servidumbres y caminos forestales que figuran en el Catálogo de Caminos Públicos del Municipio de Alkiza, se declaran como Caminos Prioritarios determinados por su valor natural, antropológico, paisajístico, turístico o de otro orden. Estos caminos se dibujan en el plano EA5 de los Sistemas Generales de este PGOU y se señalan con su número en el Catálogo de Caminos Públicos del municipio de Alkiza.

Para las vías preferentes el Ayuntamiento podrá desarrollar una normativa específica que regule el uso de la vía o la naturaleza de los elementos viarios, tales como pavimentos, barreras, tipo y distancias de cerramiento, etc. Como criterio general se protegerán los pavimentos de las vías preferentes de carácter calzado, así como las estructuras de piedra adyacentes, tales como paredes, muros, cerramientos, fuentes y puentes. En las calzadas no se podrán realizar intervenciones que modifiquen su naturaleza. Calzadas se incluyen en el Documento E de este PGOU, Catálogo, para asegurar su protección, se han catalogado otros elementos de las mismas como puentes y muros.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

1.- Régimen general de edificación

Zona en la que no se autoriza la edificación.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Circulación de vehículos, circulación peatonal y circulación de bicicletas. La circulación de vehículos quedará restringida a las vías de carácter de calzada, pudiendo admitirse únicamente con el examen técnico que acredite su inocuidad.

2.2.- Usos compatibles

Utilización de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio.

Los usos compatibles sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales ni a los elementos de las calzadas.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

**Artículo 14º- "F. Régimen general de la zona global "Sistema general de espacios libres".**

- F1.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL CASCO URBANO

Zona de uso predominante de ocio intensivo. Los suelos ocupados en esta zona son de propiedad pública.

Es el destinado a su uso y disfrute con fines recreativos y turísticos, basado en equipamientos de ocio y/o acogida, que deberán adaptarse a un espacio limitado para actividades recreativas de distinto tipo. En estas zonas se podrán instalar pequeños aparcamientos, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, aseos, juegos infantiles, papeleras o algún pequeño edificio habitual para el servicio. También se incluyen en este uso las actividades relacionadas con la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente acondicionados como en vías de interés general, en actividades organizadas o de forma libre.

1.- Régimen general de edificación

Con carácter general, en esta zona no se permite ningún tipo de edificación cerrada sobre rasante, salvo alguna pequeña construcción habitual para aseos o servicio, en una sola planta. Se permitirán kioscos de música, pérgolas y toldos. Podrán disponerse muebles, papeleras, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, juegos infantiles, etc.

Podrán realizarse aparcamientos públicos en el subsuelo, cuando así lo disponga la normativa particular del respectivo ámbito urbanístico.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Ocio intensivo.

2.2.- Usos compatibles

Conservación y mejora ambiental.

Circulación peatonal y ciclista y aparcamientos.

Utilización de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Comercial 1. En la categoría.

Deporte, espectáculos públicos y divulgativos y culturales al aire libre.

Los usos compatibles sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

- F2.- SISTEMA GENERAL DE CAUCES

Zona que comprende los cauces de los ríos y arroyos que discurren por Alkiza. Las superficies ocupadas en esta zona son de propiedad pública.

Para su uso se aplicará lo dispuesto en la siguiente legislación básica:

Directiva Marco sobre Aguas 2000/60/CE; Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001, de 20 de julio.

Ley Vasca del Agua 1/2006, de 23 de junio.

Reglamento 9/2008, de 11 de enero, del Dominio Público Hidráulico.

Planes hidrológicos de los términos de la CAPV vigentes en cada momento.

Directiva 2007/60/CE relativa al riesgo de inundabilidad, Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de los riesgos de inundación y planes de gestión del riesgo de inundación vigentes en cada momento.

1.- Régimen general de edificación

Con carácter general, no se permite la edificación en esta zona, salvo en los supuestos exceptuados que establece la citada legislación.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Conservación y mejora ambiental.

2.2.- Usos compatibles

El uso de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio en los casos en que lo permita la legislación sectorial.

Circulación de vehículos y peatones en los cruces indirectos en los casos en que lo permita la legislación sectorial.

Deporte.

Los usos compatibles sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**Artículo 15º- "G. Régimen general de la zona global "Equipamiento Comunitario".**

Zona definida para albergar usos deportivos, de exhibición pública, educativos, divulgativos y culturales, sanitarios, asistenciales, de protección civil, funerarios y de administración pública. Estos usos de protección de la salud y el bienestar de los ciudadanos serán de propiedad pública.

1.- Régimen general de edificación

Se podrá materializar la tipología edificatoria requerida por el tipo de uso de que se trate para albergar los usos característicos y compatibles. Las Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU se definirán en las tablas normativas de las Áreas Urbanísticas definidas en el Documento G y en los Planes de Desarrollo de la ordenación pormenorizada, definirán las características de las edificaciones.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Deporte, actuaciones públicas, educación, divulgación y cultural, servicios sanitarios, asistenciales, de protección civil, funerarios y administración pública.

2.2.- Usos compatibles

Conservación y mejora ambiental.

Circulación de vehículos, peatones y bicicletas, estacionamiento.

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio e instalaciones de servicio no lineales verticales. No lineales amplios mediante planeamiento de desarrollo.

Vivienda, promoción pública y vivienda comunitaria en los términos establecidos por la ley.

Comercial 1 y 2. En categorías. Localización de asociaciones y servicios de comidas y bebidas 1. Y 2. De categoría.

Los usos compatibles sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

**Artículo 16º- "H. Régimen general de la zona global "Sistema general de instalaciones de servicio".**

Zona definida para albergar usos de todo tipo de instalaciones de servicio.

1.- Régimen transitorio de la edificación.

En estas zonas sólo se permiten las edificaciones e instalaciones al servicio de las infraestructuras correspondientes, los proyectos o planes especiales que las desarrollen y la legislación sectorial correspondiente (depósitos de agua, subestaciones eléctricas, etc.) En las condiciones reguladas.

2.- Régimen general de uso.

2.1.- Usos característicos

Usos de líneas subterráneas y aéreas de instalaciones de servicio, en instalaciones de servicio no lineales amplias y verticales.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

## 2.2.- Usos compatibles

Conservación, mejora ambiental, ocio extensivo, ocio intensivo, actividades cinegéticas y pesqueras, agricultura, ganadería, circulación de vehículos, circulación peatonal, circulación de bicicletas y aparcamiento.

Deportivo, a través de la planificación del desarrollo.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos característicos.

## 3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

## **SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN FORMAL DE LA CALIFICACIÓN GLOBAL**

### **Artículo 17º- Vinculación normativa y tratamiento o régimen de revisión de la calificación global y de los ámbitos de planeamiento de desarrollo.**

Las determinaciones establecidas en este capítulo de calificación global tienen el rango propio de ordenación estructural. Su modificación requerirá la elaboración de un expediente de modificación del PGOU.

En las zonas de uso general clasificadas como suelo urbanizable y en las clasificadas como suelo urbano, la edificabilidad asignada en este plan tendrá la consideración de determinación normativa vinculante para el planeamiento de desarrollo.

Las Normas Particulares de las Áreas y Sectores podrán consolidar las edificaciones existentes, aunque no se ajusten al régimen de edificación y uso propio de la zona de uso global en la que se ubican.

Con carácter general, las soluciones de configuración, trazado y rasante de la red viaria y de las infraestructuras de servicios, generales y locales, podrán ser reajustadas por los proyectos de obras que se formulen para su ejecución, en las condiciones generales establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Sobre la base de razones objetivas de interés general, el planeamiento pormenorizado de desarrollo de este PGOU podrá realizar ajustes en la delimitación de los ámbitos objeto del mismo, con la condición de que su superficie no se vea alterada en un porcentaje superior al 5 %. Estas modificaciones no precisarán modificación del PGOU.

Entre las causas objetivas pueden figurar la necesidad de ajustar las previsiones del plan a la realidad física, las diferencias perjudiciales entre la delimitación de zonas y la delimitación de propiedades, los ajustes de trazado o tamaño derivados de una definición más precisa de los proyectos de infraestructuras y otros motivos similares.

El ajuste de delimitación, además de alterar la calificación de los suelos afectados, modificará su clasificación. En el caso de que el suelo pase a tener la consideración de suelo urbano, deberá justificarse que dicho suelo reúne las condiciones establecidas en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, para ser suelo urbano.

En estos ajustes de limitación, el número 78 de la Ley mencionada en el párrafo anterior. Deberá mantenerse la proporción de dotaciones públicas de la red de espacios libres establecida en el artículo 4

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**TÍTULO TERCERO CALIFICACION PORMENORIZADA**

**CAPÍTULO PRIMERO SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN MATERIAL Y FORMAL DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**SECCIÓN PRIMERA: RÉGIMEN GENERAL DE LAS SUBZONAS PORMENORIZADAS**

**Artículo 18º- Sistematización de la calificación pormenorizada.**

1.- La calificación pormenorizada se sistematiza en los siguientes tipos de subzona:

Terrenos de la Residencia "a".  
Terrenos de actividades económicas "b".  
Terrenos de los sistemas de comunicaciones "e".  
Parcelas de espacios libres "f".  
Terrenos para equipamiento comunitario "g".  
Terrenos de instalaciones de servicio "h" .  
Terrenos de cauces fluviales "i"

2.- Las subzonas de uso pormenorizado señaladas en el epígrafe anterior se organizan en las siguientes variantes: Cada variante tiene un régimen de uso y edificación específico.

a. Parcelas de uso residencial.

- a1. Parcelas residenciales de casco antiguo.
- a2. Parcelas residenciales de edificación abierta.
- a3. Parcelas residenciales de bajo desarrollo.

b. Terrenos de actividad económica.

- b1. Parcelas comerciales y de servicios profesionales.
- b2. Parcelas de servicios de comidas y bebidas y servicios de hospedaje.
- b3. Terrenos industriales
- b4. Terrenos de almacenamiento, transporte y logística.

e. las lusillas de los sistemas de comunicación.

- e1. Terrenos de vías interurbanas.
- e2. Terrenos de vías urbanas.
- e3. Terrenos de caminos rurales.

f. Parcelas de espacios libres.

g. Terrenos de equipamiento comunitario.

h. Terrenos de instalaciones de servicio

i. Terrenos de cauces fluviales.

3.- El planeamiento de desarrollo podrá determinar nuevas variantes de las subzonas de uso pormenorizado para la asignación a las mismas de condiciones especiales de edificación y uso.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**Artículo 19º- Régimen general de la edificación y uso de las parcelas residenciales (a).**

**a1. Parcelas residenciales Casco Antiguo**

Subzona en la que el uso predominante de vivienda es el interés histórico o arquitectónico del casco antiguo a preservar en edificios o edificaciones integradas en el conjunto histórico.

Régimen general de edificación 1

Sin perjuicio de las salvedades y adecuaciones justificables en la ordenación pormenorizada, se mantendrá básicamente la parcelación y morfología original de la zona y se conservarán los elementos constructivos y urbanizadores de alto valor.

En el caso de que los locales de planta baja se destinen a usos compatibles, deberán contar con un acceso independiente de las viviendas desde los espacios públicos.

Cuando exista posibilidad de modificación o ajuste del perfil, altura o edificabilidad de las edificaciones, las condiciones se delimitarán en la Norma Particular del ámbito correspondiente o en el plan de desarrollo de la ordenación pormenorizada.

En el caso de que sea posible la construcción de nuevas edificaciones, las condiciones serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo.

La regulación de la forma de la edificación, incluida la ocupación en planta bajo rasante, se formulará mediante ordenanzas generales de parcela o, en su caso, mediante ordenanza específica para cada una de ellas, según se determine en la correspondiente norma particular o en el planeamiento pormenorizado, que tendrá el rango normativo propio de los estudios de detalle, salvo disposición expresa en contrario, y que, por tanto, podrá ser modificado mediante esta figura de planeamiento.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado, la ordenación de los correspondientes elementos de urbanización deberá cumplir las características y dimensiones mínimas establecidas en la legislación vigente y en este Plan.

Toda acción de reintegración, reforma o rehabilitación estará subordinada al objetivo primordial de protección de los valores estéticos, arquitectónicos e históricos del casco antiguo. El Ayuntamiento podrá denegar cualquier proyecto que considere contrario a este criterio.

**2.- Régimen general de uso**

**2.1.- Uso característico**

Uso de vivienda

**2.2.- usos compatibles**

Estacionamiento.

Utilización de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio. Podrán utilizarse las líneas aéreas existentes, que deberán desaparecer conforme se vayan renovando los servicios.

Uso de vivienda comunitaria, Servicios profesionales, ubicación de asociaciones, servicios de alojamiento, deporte, actuaciones públicas.

Educación, divulgación y cultura, servicios sanitarios, asistenciales, funerarios, administración pública.

Servicios de comidas y bebidas, 1. Y 2. De categoría.

Comercial, 2 y 3. Categorías.

Industrial, 1. Categoría.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen al uso característico.

### 2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

## **a2. Parcelas residenciales de edificación abierta**

Subzona de uso predominante de vivienda en edificios de media densidad, ocupada u ocupable.

Régimen general de edificación 1

Edificios con viviendas agrupadas horizontal y verticalmente en torno a un espacio común de accesos verticales, exentos o adosados lateralmente, de tipología abierta, de mayor o menor volumen, con distinto número de viviendas, que pueden contener espacios abiertos anexos y patios interiores sin edificar.

En el caso de que los locales de planta baja se destinen a usos compatibles, deberán contar con un acceso independiente de las viviendas desde los espacios públicos.

En una misma parcela podrá situarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades de gestión de espacios y elementos de servicio de uso común.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado, la ordenación de los correspondientes elementos de urbanización deberá cumplir las características y dimensiones mínimas establecidas en la legislación vigente y en este Plan.

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU, en las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico. En el apartado 1 y, finalmente, en las Ordenanzas de desarrollo de los Planes de Distrito ordenados por los Planes de Ordenación Pormenorizada de Desarrollo.

## 2.- Régimen general de uso

### 2.1.- Uso característico

Uso de vivienda

### 2.2.- usos compatibles

Estacionamiento.

Utilización de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio.

Vivienda comunitaria, Servicios profesionales, ubicación de asociaciones, servicios de alojamiento, deporte, actuaciones públicas, juegos de mesa, máquinas y azar.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Educación, divulgación y cultura, servicios sanitarios, asistenciales, funerarios, administración pública.

Servicios de comidas y bebidas, nº 1, 2º.- Y 3. De categoría.

Comercial nº 1, 2 y 3. Categorías.

Industrial, almacenamiento, transporte y logística 1. Y 2. Categorías.

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen al uso característico.

### 2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

### **a3. Parcelas residenciales de bajo desarrollo**

Subzona destinada principalmente al uso principal de vivienda en edificios aislados o adosados de una sola vivienda.

Régimen general de edificación 1

Los grupos de edificios serán de baja densidad. Edificios de una sola vivienda o constituidos por un número reducido de viviendas con entrada independiente. Las viviendas serán adosadas o aisladas con espacios anexos no edificados.

Se autoriza la agrupación bajo rasante de varios bloques de forma que constituyan un único edificio.

Con carácter general, se permite la implantación de bloques con un perfil edificatorio máximo de tres plantas sobre rasante y una planta bajo rasante, sin perjuicio de que las Normas Particulares establezcan condiciones más restrictivas o fijen las edificaciones que las superen.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo.

Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado, la ordenación de los correspondientes elementos de urbanización deberá cumplir las características y dimensiones mínimas establecidas en la legislación vigente y en este Plan.

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU y en el apartado 3 de las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico.

### 2.- Régimen general de uso

#### 2.1.- Uso característico

Uso de vivienda

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

2.2.- usos compatibles

Ocio intensivo.

Agricultura no profesional.

Estacionamiento.

Utilización de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio.

Vivienda comunitaria, Servicios profesionales, servicios de alojamiento, deporte, Educación, divulgación y cultural.

Comercial 1 y 2. Categorías.

Industrial, 1. Categoría.

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen al uso característico.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

**Artículo 20º- Régimen general de edificación y uso de los terrenos de actividades económicas (b).**

**b1. Parcelas comerciales y de servicios profesionales**

La calificación de la subzona que se determine para albergar principalmente los usos comerciales y de servicios profesionales.

Régimen general de edificación 1

En cuanto a las condiciones de la parcelación, así como en cuanto a la división de las edificaciones en las que se sitúen las distintas actividades, se estará a lo establecido en las normas particulares correspondientes y, en su caso, al planeamiento de desarrollo que se formule.

Cada parcela deberá contar con acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o espacios privados no edificados, pudiendo compartir la propiedad de las mismas y de los espacios de carga y descarga, en su caso, los titulares de los terrenos o locales, en las condiciones establecidas en estas Normas Generales.

Las condiciones máximas de perfil y altura autorizadas serán las establecidas en la correspondiente norma particular, teniendo en cuenta las características del tipo de actividad a implantar en cada subzona y las necesidades funcionales.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, así como las de ocupación o jubilación, serán, entre otras, las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

En los terrenos con espacios no edificados sobre rasante que deban ser utilizados como accesos rodados a las edificaciones que los ocupen, la ordenación de los elementos de urbanización correspondiente deberá cumplir las

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

características y dimensiones mínimas establecidas al respecto por la legislación vigente y las presentes Normas Generales.

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU y en el apartado 3 de las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico.

## 2.- Régimen general de uso

### 2.1.- Uso característico

Servicios profesionales.

Comercial 1., 2º.- Y 3. De categoría en las zonas de calificación global residencial

Comercial 3., 4º.- Y 5. De categoría Actividades Económicas en las zonas de calificación global.

### 2.2.- usos compatibles

Ocio intensivo.

Estacionamiento.

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio, Uso de instalaciones de servicio no lineales verticales.

Servicios de alojamiento, deporte.

Divulgativa y cultural, servicios sanitarios, asistenciales, funerarios.

Servicios de comidas y bebidas, nº 1, 2º.- Y 3. De categoría.

Industrial 1. Y 2. Categorías.

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen el entorno.

### 2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con la similitud que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos del listado

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

## **b2. Parcelas de servicios de comidas y bebidas y servicios de alojamiento**

La calificación de la subzona que se difiera principalmente para albergar los usos de servicios de comidas y bebidas y de alojamiento.

Régimen general de edificación 1



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

En cuanto a las condiciones de la parcelación, así como en cuanto a la división de las edificaciones en las que se sitúen las distintas actividades, se estará a lo establecido en las normas particulares correspondientes y, en su caso, al planeamiento de desarrollo que se formule.

Cada parcela deberá contar con acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o espacios privados no edificados, pudiendo compartir la propiedad de las mismas y de los espacios de carga y descarga, en su caso, los titulares de los terrenos o locales, en las condiciones establecidas en estas Normas Generales.

Las condiciones máximas de perfil y altura autorizadas serán las establecidas en la correspondiente norma particular, teniendo en cuenta las características del tipo de actividad a implantar en cada subzona y las necesidades funcionales.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, así como las de ocupación o jubilación, serán, entre otras, las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

En los terrenos con espacios no edificados sobre rasante que deban ser utilizados como accesos rodados a las edificaciones que los ocupen, la ordenación de los elementos de urbanización correspondiente deberá cumplir las características y dimensiones mínimas establecidas al respecto por la legislación vigente y las presentes Normas Generales.

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU y en el apartado 3 de las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico.

## 2.- Régimen general de uso

### 2.1.- Uso característico

Servicios de comidas y bebidas 1. Y 2. Categorías en las Zonas de Calificación Global Residencial.

Servicios de comidas y bebidas 1., 2ª.- Y 3. Categorías de Actividades Económicas en las zonas de calificación global.

Servicios de alojamiento.

### 2.2.- usos compatibles

Ocio intensivo.

Estacionamiento.

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio, Uso de instalaciones de servicio no lineales verticales.

Comercial 1. Y 2. Categorías.

Servicios profesionales, localización de asociaciones, deporte, actuaciones públicas, juegos de mesa, máquinas y azar.

Divulgativa y cultural, servicios sanitarios, servicios asistenciales.

Industrial 1. Y 2. Categorías.

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen el entorno.

### 2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con la similitud que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos del listado

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

### **b3. Terrenos industriales**

La calificación de la subzona que se difiera principalmente para albergar usos industriales.

Régimen general de edificación 1

En cuanto a las condiciones de la parcelación, así como en cuanto a la división de las edificaciones en las que se sitúen las distintas actividades, se estará a lo establecido en las normas particulares correspondientes y, en su caso, al planeamiento de desarrollo que se formule.

Cada parcela deberá contar con acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o espacios privados no edificados, pudiendo compartir la propiedad de las mismas y de los espacios de carga y descarga, en su caso, los titulares de los terrenos o locales, en las condiciones establecidas en estas Normas Generales.

Las condiciones máximas de perfil y altura autorizadas serán las establecidas en la correspondiente norma particular, teniendo en cuenta las características del tipo de actividad a implantar en cada subzona y las necesidades funcionales.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, así como las de ocupación o jubilación, serán, entre otras, las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

En los terrenos con espacios no edificados sobre rasante que deban ser utilizados como accesos rodados a las edificaciones que los ocupen, la ordenación de los elementos de urbanización correspondiente deberá cumplir las características y dimensiones mínimas establecidas al respecto por la legislación vigente y las presentes Normas Generales.

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU y en el apartado 3 de las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Industrial 1. Y 2. Categorías en las Zonas de Calificación Global Residencial.

Industrial 2. Y 3. Categorías de Actividades Económicas en las zonas de calificación global.

2.2.- usos compatibles

Estacionamiento.

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio, Uso de instalaciones de servicio no lineales verticales.

Comercial 1.eta 2. Categorías en las zonas de calificación global residencial.

Comercial 1., 2º.- Y 3. Categorías de Actividades Económicas en las zonas de calificación global.

Servicios profesionales.

Divulgativa y cultural, servicios sanitarios, asistenciales, de protección civil.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Servicios de comidas y bebidas.

Almacenamiento, transporte y logística 1. Y 2. Categorías.

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen el entorno.

### 2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con la similitud que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos del listado

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

## **b4. Parcelas de almacenamiento, transporte y logística**

La calificación de la subzona que se difiera principalmente para albergar los usos de almacenaje, transporte y logística.

Régimen general de edificación 1

En cuanto a las condiciones de la parcelación, así como en cuanto a la división de las edificaciones en las que se sitúen las distintas actividades, se estará a lo establecido en las normas particulares correspondientes y, en su caso, al planeamiento de desarrollo que se formule.

Cada parcela deberá contar con acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o espacios privados no edificados, pudiendo compartir la propiedad de las mismas y de los espacios de carga y descarga, en su caso, los titulares de los terrenos o locales, en las condiciones establecidas en estas Normas Generales.

Las condiciones máximas de perfil y altura autorizadas serán las establecidas en la correspondiente norma particular, teniendo en cuenta las características del tipo de actividad a implantar en cada subzona y las necesidades funcionales.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela, así como las de ocupación o jubilación, serán, entre otras, las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

En los terrenos con espacios no edificados sobre rasante que deban ser utilizados como accesos rodados a las edificaciones que los ocupen, la ordenación de los elementos de urbanización correspondiente deberá cumplir las características y dimensiones mínimas establecidas al respecto por la legislación vigente y las presentes Normas Generales.

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU y en el apartado 3 de las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico.

### 2.- Régimen general de uso

#### 2.1.- Uso característico

Almacenamiento, transporte y logística 1. Y 2. Categorías en las Zonas de Calificación Global Residencial.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Almacenamiento, transporte y logística 2. Y 3. Categorías de Actividades Económicas en las zonas de calificación global.

2.2.- usos compatibles

Estacionamiento.

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio, Uso de instalaciones de servicio no lineales verticales.

Comercial 1.eta 2. Categorías en las zonas de calificación global residencial.

Comercial 1., 2º.- Y 3. Categorías de Actividades Económicas en las zonas de calificación global.

Servicios profesionales.

Divulgativa y cultural, servicios sanitarios, asistenciales, de protección civil.

Servicios de comidas y bebidas.

Industrial 1. Y 2. Categorías.

Artesanía.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen el entorno.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con la similitud que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos del listado

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

3.- El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística que podrán ocupar los usos compatibles será fijado en las tablas normativas de los ámbitos del Documento G titulado "Normas Urbanísticas Particulares".

**Artículo 21º- Régimen general de edificación y uso de los terrenos de comunicación (e).**

**e1.- Parcela de vías interurbanas**

1.- Régimen general de edificación

Con carácter general, una subzona en la que no se permite la edificación.

En los contiguos recintos bien diferenciados de viales podrán ejecutarse las edificaciones precisas para la protección de los usos permitidos en las zonas de servicio que puedan ser objeto del Plan Especial.

Las condiciones de edificación y uso se establecen en el texto refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, o en la normativa que lo modifique o sustituya.

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU y en el apartado 3 de las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico.

2.- Régimen general de uso

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

2.1.- Uso característico

Circulación de vehículos.

2.2.- Usos compatibles

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio, instalaciones de servicio no lineales verticales.

Circulación peatonal, circulación de bicicletas.

Aparcamiento, Comercial categoría 2ª., Servicios de Salud y Servicios de Protección Civil, categoría 3ª. Industrial en la modalidad de estaciones de servicio, todos ellos en recintos bien diferenciados y contiguos a las vías rodadas, limitados al servicio exclusivo. La ejecución de este tipo de instalaciones requerirá un plan especial.

Todos

estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

Si se plantea un nuevo uso no definido, es decisivo el grado de similitud de su funcionamiento y efectos con los de otros usos del listado.

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

**e2.- Terrenos de vías urbanas**

1.- Régimen general de edificación

Zona en la que no se autoriza la edificación.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Circulación de vehículos, circulación peatonal y circulación de bicicletas.

2.2.- Usos compatibles

Utilización de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio.

Aparcamiento, Comercial 1. De categoría.

Todos

estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**e3.- Terrenos de caminos rurales**

1.- Régimen general de edificación

Zona en la que no se autoriza la edificación.

Las condiciones de edificación y uso de vienen determinadas por el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, aprobado por Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, o normativa que lo modifique o sustituya.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Circulación de vehículos, circulación peatonal y circulación de bicicletas.

2.2.- Usos compatibles

Utilización de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio.

Los usos compatibles sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

**Artículo 22º- Régimen general de edificación y uso de los terrenos de espacios libres (f).**

1.- Régimen general de edificación

Con carácter general, en esta zona no se permite ningún tipo de edificación cerrada sobre rasante, salvo alguna pequeña construcción habitual para aseos o servicio, en una sola planta. Se permitirán kioscos de música, pérgolas y toldos. Podrán disponerse muebles, papeleras, mesas, bancos, barbacoas, fuentes, juegos infantiles, etc.

Podrá disponerse la posibilidad de aparcamiento subterráneo cuando así lo disponga la normativa particular del respectivo ámbito urbanístico.

Las condiciones básicas que regulan la forma de las edificaciones se definen para todo el municipio en el Documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU y en el apartado 3 de las tablas normativas del Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU para cada área o sector urbanístico.

2.- Régimen general de uso

2.1.- Uso característico

Ocio intensivo.

2.2.- Usos compatibles

Conservación y mejora ambiental.

Circulación peatonal y ciclista, estacionamiento.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Utilización de las líneas subterráneas de las instalaciones de servicio.

Comercial 1. En la categoría.

Deporte, espectáculos públicos y divulgativos y culturales al aire libre.

Los usos compatibles sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

**2.3.- Usos prohibidos**

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

**Artículo 23º- Régimen general de edificación y uso de las parcelas de equipamiento comunitario (g).**

Las subzonas definidas para albergar usos deportivos, de exhibición pública, educativos, divulgativos y culturales, sanitarios, asistenciales, de protección civil, funerarios y de administración pública. Los usos que se destinen a la protección de la salud y el bienestar de los ciudadanos podrán ser de titularidad pública o privada.

**1.- Régimen general de edificación**

Se podrá materializar la tipología edificatoria requerida por el tipo de uso de que se trate para albergar los usos característicos y compatibles. Las Normas Urbanísticas Particulares de este PGOU se definirán en las tablas normativas de las Áreas Urbanísticas definidas en el Documento G y en los Planes de Desarrollo de la ordenación pormenorizada, definirán las características de las edificaciones.

**2.- Régimen general de uso**

**2.1.- Uso característico**

Deporte, actuaciones públicas, educación, divulgación y cultural, servicios sanitarios, asistenciales, de protección civil, funerarios y administración pública.

**2.2.- Usos compatibles**

Conservación y mejora ambiental.

Estacionamiento.

Uso de líneas subterráneas de instalaciones de servicio e instalaciones de servicio no lineales verticales. No lineales amplios mediante planeamiento de desarrollo.

Vivienda, promoción pública y vivienda comunitaria en los términos establecidos por la ley.

Comercial 1 y 2. En categorías. Localización de asociaciones y servicios de comidas y bebidas 1. Y 2. De categoría.

Los usos compatibles sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

**2.3.- Usos prohibidos**

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

**Artículo 24º- Régimen general de construcción y uso de los terrenos de las instalaciones de servicio (h).**

Subzona definida para albergar usos de todo tipo de instalaciones de servicio.

1.- Régimen transitorio de la edificación.

En estas subzonas sólo se autorizan las edificaciones e instalaciones al servicio de las infraestructuras correspondientes, los proyectos o planes especiales que las desarrollen y la legislación sectorial correspondiente (depósitos, subestaciones eléctricas, etc.) En las condiciones reguladas.

2.- Régimen general de uso.

2.1.- Usos característicos

Usos de líneas subterráneas y aéreas de instalaciones de servicio, en instalaciones de servicio no lineales amplias y verticales.

2.2.- Usos compatibles

Conservación, mejora ambiental, ocio extensivo, ocio intensivo, actividades cinegéticas y pesqueras, agricultura, ganadería, circulación de vehículos, circulación peatonal, circulación de bicicletas y aparcamiento.

Deportivo, a través de la planificación del desarrollo.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos característicos.

3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

**Artículo 25º- Régimen general de edificación y uso de los terrenos de los cauces fluviales (i).**

1.- Régimen general de edificación

Se prohíbe la edificación, salvo los edificios necesarios para albergar los elementos funcionales de los ríos y los usos auxiliares propios, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

2.- Régimen de uso

2.1.- Usos característicos

Conservación y mejora ambiental.

2.2.- Usos compatibles



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Recreo extensivo, actividades cinegéticas y piscícolas mediante un plan especial, circulación de peatones. Uso de líneas de instalaciones de servicio subterráneo y de servicios no lineales extensivos autorizados por la legislación sectorial vigente.

Deportivo, divulgativo y cultural, en los términos aprobados por la legislación sectorial vigente.

Todos estos usos sólo se permitirán en condiciones que no perjudiquen a los usos principales.

### 2.3.- Usos prohibidos

Los usos de planeamiento definidos en el artículo 7 no mencionados en dos puntos anteriores.

En el caso de que se plantee un nuevo uso no definido, se decidirá con las similitudes que su funcionamiento y efectos puedan tener con los de otros usos de la relación.

Con la aprobación del uso característico y los usos compatibles se admiten los usos complementarios de los mismos. Usos complementarios 7. Se definen en el apartado 2 del artículo, especificando los usos complementarios que comprende cada uso de planeamiento en el apartado 2.2.

## **SECCIÓN SEGUNDA: OTRAS CONDICIONES MATERIALES DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

### **Artículo 26º- Criterios generales de ordenación de la red de sistemas locales.**

1.- Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco 79. La ordenación de las dotaciones de la red de Sistemas Locales que exige el artículo se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

1.1.- Se estará a lo dispuesto en el DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, o norma que lo sustituya. En materia de Suelo Urbano No Consolidado se estará a lo dispuesto en los artículos 6, 7 y 8 del Decreto 123/2012. Respecto al Suelo Urbanizable se cumplirá el artículo 9.

1.2.- En defecto de definición en el presente P.G.O.U., el Ayuntamiento podrá condicionar la ubicación de las dotaciones de la Red de Sistemas Locales a incluir en el planeamiento de desarrollo pormenorizado, con el fin de obtener dotaciones de mayor superficie entre distintos ámbitos urbanísticos, o para ampliar las dotaciones públicas existentes o ampliar los ejes de comunicación.

1.3.- La ubicación de los árboles a plantar en las zonas residenciales deberá realizarse mediante suelos públicos, tanto de Sistemas Locales como de Sistemas Generales. La cuantía solicitada a los Suelos Urbanos No Consolidados, siempre que no sea posible su alteración en el propio ámbito, en lugar de la compensación económica prevista por el Decreto 123/2012, o su sustitución parcial, podrá realizarse en los Suelos Urbanos Consolidados de la zona, siempre que el Ayuntamiento lo considere oportuno a la propuesta. El coste de la plantación y de todas las obras de urbanización necesarias para la misma correrá a cargo de los agentes del ámbito de la dotación.

### **Artículo 27º- Criterios generales que regulan la calificación pormenorizada de los suelos destinados a la construcción de viviendas protegidas.**

Salvo en los casos en que las disposiciones legales vigentes en la materia establezcan criterios diferentes, la calificación pormenorizada definida para la construcción de viviendas de protección pública y sus anejos incluirá también la parte de la parcela directamente vinculada a estas viviendas y sus anejos.

## **SECCIÓN TERCERA: REQUISITOS FORMALES PARA DETERMINAR LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

### **Artículo 28º- Criterios generales que regulan el régimen de calificación pormenorizada.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

1.- El régimen de calificación pormenorizada de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable, definido en este Plan General y en el planeamiento de desarrollo pormenorizado, se compone de los siguientes elementos:

A.- El descrito en este Título Tercero que sistematiza la Calificación Pormenorizada.

B.- Normas Urbanísticas Particulares y Planos de Ordenación Pormenorizada, con el título 3 "Ordenación Urbanística Pormenorizada" de las tablas de normativa del Documento G titulado "Ordenación Urbanística Pormenorizada". Punto 3.C de la Sección 2.<sup>a</sup>

C.- Entre los planos de cada demarcación del citado documento G, titulado "Zonificación Pormenorizada".

D.- Las restantes previsiones de ordenación a las que las citadas normas particulares atribuyan el rango propio de ordenación pormenorizada.

E.- Las previsiones de esta naturaleza establecidas en el planeamiento pormenorizado promovido en desarrollo de este Plan General.

2.- Todas las previsiones del régimen general de calificación pormenorizada a que se refiere este título tercero tienen rango propio de ordenación estructural. Su modificación requerirá la modificación del PGOU.

Las disposiciones a que se refieren los puntos B, C, D y E del apartado anterior tienen el rango propio de ordenación pormenorizada. La modificación de estas disposiciones requerirá de un plan de ordenación pormenorizada.

**Artículo 29º.- Régimen general para la determinación de la calificación pormenorizada en suelo urbano.**

**1.- Áreas de actuación directa**

Este PGOU puede definir la ordenación pormenorizada en determinadas áreas de suelo urbano. Su concreción se realizará en el Documento G titulado Normas Urbanísticas Particulares y Planos de Ordenación Pormenorizada. Estos ámbitos serán de actuación directa, es decir, no se requerirá ningún otro plan de desarrollo para la ejecución de lo ordenado en este PGOU.

No obstante, su carácter de actuación directa no excluye en algunos casos la necesidad de realizar estudios de detalle, PAU, proyectos de reparcelación o proyectos de urbanización.

**2.- Ordenación pormenorizada Áreas no definidas en este PGOU**

En aquellos ámbitos en los que el presente Plan no establece la ordenación pormenorizada, deberá elaborarse un Plan Especial de Desarrollo. El Plan Especial, para la definición de la calificación pormenorizada de los ámbitos, se ajustará a lo dispuesto tanto en la legislación vigente, como en el Documento G titulado Documento F, Normas Urbanísticas Particulares y Planos de Ordenación Pormenorizada. También deberá respetar la ordenación estructural establecida por este PGOU.

**3.- Formulación de planes especiales**

3.1.- En las áreas clasificadas como suelo urbano podrán formularse planes especiales que definan, modifiquen o completen la ordenación pormenorizada establecida.

3.2.- Las limitaciones de los planes especiales no tienen por qué coincidir con las de los ámbitos definidos por este PGOU. En el caso de que se prefiera una nueva delimitación, el Plan Especial deberá justificar adecuadamente esta posibilidad, en el contexto de las determinaciones establecidas por este Plan General, debiendo justificar sus propuestas de ordenación, especificando la incidencia que el mismo pueda tener en los ámbitos o partes de los mismos, respetando en todo caso el nivel de dotación exigido por la Ley 2/2006 en los ámbitos afectados.

La delimitación adoptada por estos Planes Especiales podrá ser continua o discontinua.

3.3.- Cuando el objeto principal del plan especial sea la mejora de los ámbitos ocupados y la ordenación suponga un incremento significativo en las áreas dotacionales, espacios libres, viales o equipamientos de uso y dominio

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

público, sin incremento de la edificabilidad del ámbito ocupado y garantice la adecuada cobertura de cualquier necesidad de dotación de nuevos usos, el plan especial podrá formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación del Plan General, aun cuando el plan especial altere de forma expresa alguna de las determinaciones de la ordenación urbanística estructural del PGOU (plan especial).

**Artículo 30º- Régimen general para la determinación de la calificación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.**

1.- La determinación de la ordenación pormenorizada de las áreas que en este Plan General se clasifiquen como suelo urbanizable sectorizado, podrá realizarse en este mismo Plan, de acuerdo con lo previsto en el artículo 61 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo

2.- En el supuesto de que el presente Plan General, su Norma Urbanística Particular y el Plano de Ordenación Pormenorizada no concreten el contenido de la ordenación pormenorizada en el Documento G titulado «Plan General», esta obligación se realizará en el planeamiento pormenorizado, es decir, en general, en los Planes Parciales y, en su caso, en los Planes Especiales.

3.- La aplicación de los criterios de reajuste de la ordenación fijados en el artículo 16 anterior del presente documento no eximirá al planeamiento de desarrollo de las determinaciones de ordenación estructural establecidas en este Plan General.

**Artículo 31º- Redacción de estudios de detalle.**

1.- La realización de los estudios de detalle se realizará sin sobrepasar los límites de requisitos y posibilidades previstos en el artículo 73 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

2.- Podrán realizarse estudios de detalle que modifiquen la disposición física o urbanística de las edificaciones previstas en un planeamiento de rango superior.

Esta formulación será imprescindible para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación, siempre que no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente.

3.- Los Estudios de Detalle deberán formularse obligatoriamente, entre otros, para adecuar las rasantes de los tramos que contarán con servidumbre de uso público dentro de viales y espacios públicos, o de las parcelas edificables. Asimismo, cuando se pretenda modificar las rampas de acceso a los garajes o abrir nuevas sobre los espacios de dominio público, deberán formularse estudios de detalle.

4.- En la definición o ajuste de la configuración física de los edificios y de la urbanización podrán completar y modificar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento.

5.- En el caso de parcelas dotacionales públicas, el Estudio de Detalle no podrá reducir su superficie ni perjudicar sus condiciones cualitativas.

6.- En la definición de la forma de las edificaciones podrán modificar el perfil de las mismas, respetando en todo caso el régimen general establecido en este Plan General.

7.- Esta figura de planeamiento no podrá contener determinaciones propias de ordenación estructural o pormenorizada, ni tampoco estar indefinidas en los correspondientes planes de rango.

8.- Los Estudios de Detalle no podrán contener disposiciones sobre el régimen de ejecución de la ordenación urbanística.

**Artículo 32º- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.**

**1.- Planes especiales y planes parciales**

1.1.- Además de la definición de la ordenación del ámbito contenida en los planes especiales y en los planes parciales, deberán garantizar la adecuada conexión de dicha ordenación con las ordenaciones de los distritos

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

colindantes, así como con los detalles de la configuración de los elementos de urbanización necesarios. Para ello, en caso necesario, la ordenación de los planes podrá superar el límite de circunscripción.

1.2.- Los Planes Especiales y los Planes Parciales con el contenido propio que les corresponda de acuerdo con la legislación urbanística vigente

Además, deberán definir y explicar las siguientes determinaciones:

1.2.1.- Cotas y rasantes de la nueva urbanización de la ordenación, de terreno público y privado, junto con las necesarias para la implantación de las edificaciones, es decir, la rasante de referencia para medir la altura y la rasante del primer pavimento del edificio sobre el terreno. Las rasantes y cotas podrán reajustarse y/o completarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

1.2.2.- Coordenadas necesarias para determinar la situación (alineaciones, etc.) de los edificios proyectados.

1.2.3.- Criterios para la programación del desarrollo, junto con las previsiones que se estimen oportunas.

1.2.4.- Las medidas adoptadas en relación con la reposición de usos o la indemnización de daños en los edificios incompatibles con la ordenación, en los términos establecidos por la ley, que podrán ser objeto de revisión durante el periodo de ejecución de la ordenación.

1.2.5.- En caso necesario, en razón de la dificultad de conservación de la urbanización, el responsable de la ejecución de la urbanización y el convenio entre el Ayuntamiento, que vinculará a los propietarios finales de los solares, a los efectos de fijar las condiciones de conservación.

1.2.6.- Justificación de la adecuación de las medidas y requisitos para el desarrollo y cumplimiento de las exigencias planteadas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General, con el alcance correspondiente al citado planeamiento pormenorizado.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN GENERAL DEL USO DE LOS EDIFICIOS AUTORIZADOS EN LAS PARCELAS EDIFICABLES**

**SECCIÓN PRIMERA: CRITERIOS GENERALES**

**Artículo 33º- Condiciones constructivas aplicables con carácter general.**

Las condiciones de edificación a cumplir por los edificios del municipio se definen en este mismo PGOU, en las tablas normativas de los ámbitos urbanísticos del *Documento G* titulado Normas Urbanísticas Particulares y Planos de Ordenación Pormenorizada y en el *Documento H* titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

**SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES DE LAS PARCELAS RESIDENCIALES**

**Artículo 34º- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones de las parcelas residenciales.**

La implantación de usos compatibles no residenciales en las edificaciones que se prevean con carácter principal o total, además de supeditarse a lo dispuesto en el presente Plan, se sujetarán a lo establecido en las demás disposiciones legales vigentes en la materia y, en particular, a las condiciones que puedan establecerse en aplicación de la *Ley 10/2021, de la Administración Ambiental de Euskadi*, reguladora de la implantación de actividades, que puedan ser determinantes en la desafectación de las mismas.

**1.- Condiciones de uso de las plantas de los edificios de las parcelas de calificación residencial**

1.1.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

1.1.1.- Los sótanos y semisótanos que no cumplan las condiciones establecidas en el punto 1.1.3 de este artículo sólo podrán ser utilizados como anejos al uso característico o demás usos compatibles que se desarrollen en las plantas sobre rasante del edificio, para usos de tipo trasteros, almacenes e instalaciones de servicio, así como a la implantación del uso de aparcamiento.

1.1.2.- En el caso de que el edificio debiera contar con una dotación mínima de aparcamientos y se prevea su implantación en sótano o semisótano, con carácter previo a la implantación de otros usos en dichas plantas, deberá quedar reservada y garantizada la superficie necesaria para el cumplimiento de dicha dotación de aparcamientos.

1.1.3.- En los locales de semisótano cuya superficie sea inferior a 1,50 metros por debajo de la rasante de acceso a la edificación y con una fachada de altura superior a 1,20 metros, podrán implantarse usos que requieran la permanencia prolongada del público. Los semisótanos para actividades que deban ser atendidas directamente por el cliente deberán contar con acceso directo desde el exterior.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades que requieran atención directa al público o que impliquen permanencia prolongada de personas.

1.1.4.- En las edificaciones consolidadas por el presente PGOU que se ubiquen en suelo urbano, en locales de semisótano que no tengan uso de vivienda y que, por la escasa demanda de implantación de actividades de otro tipo, reúnan las condiciones del punto 1.1.3., se podrán establecer viviendas independientes siempre que los locales sean aptos para asegurar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Estos cambios de uso de locales sólo podrán realizarse en tanto se respete el nivel mínimo de dotación exigido por la Ley 2/2006 para el ámbito en que se realicen.

1.2.- Condiciones de uso de los locales de planta baja.

1.2.1.- En los locales situados en plantas bajas y entresuelo podrán implantarse usos residenciales o compatibles en las condiciones que se determinan en los artículos 2, 3 y 4 de este artículo.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

1.2.2.- En las edificaciones consolidadas por el presente PGOU en suelo urbano, y dada la escasa demanda de implantación de actividades de otro tipo que no tengan uso de vivienda, se podrán establecer viviendas independientes en los locales de planta baja que se encuentren vacíos, siempre y cuando los locales sirvan para asegurar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Estos cambios de uso de locales sólo podrán realizarse en tanto se respete el nivel mínimo de dotación exigido por la *Ley 2/2006* para el ámbito en que se realicen.

1.3.- Condiciones de uso de las plantas altas.

En las plantas altas se implantarán preferentemente los usos residenciales, así como los compatibles con los mismos, en las condiciones que se especifican en los apartados 2, 3 y 4 de este artículo. No obstante, en estas plantas altas se prohíbe la instalación de elementos técnicos de las instalaciones generales del edificio o de dependencias de servicios generales o de cualquier clase de elementos o actividades molestas para los usuarios de las viviendas.

1.4.- Condiciones de uso de las bajocubiertas.

1.4.1.- Se destinarán principalmente a la implantación de elementos técnicos de las instalaciones del edificio y a la implantación de trasteros vinculados a las viviendas.

1.4.2.- Los locales bajo cubierta que cumplan las condiciones de habitabilidad requeridas, tanto en las ordenanzas de edificación como en las disposiciones legales vigentes, podrán autorizarse usos de vivienda en las siguientes condiciones:

Como ampliación de viviendas subyacentes, en edificios residenciales existentes y previstos, siempre que se establezca una comunicación vertical entre ambas plantas en el interior de la vivienda.

Constituyendo viviendas independientes, en edificios residenciales existentes las condiciones de accesibilidad de las viviendas bajo cubierta no resulten menos favorables que las del resto de plantas y se respeten las condiciones de evacuación establecidas por la normativa contra incendios, salvo que en los nuevos edificios se disponga lo contrario por la normativa particular del presente Plan correspondiente al terreno o por el planeamiento de desarrollo que defina el terreno.

1.5.- Condiciones de uso de las antepuertas y de las parcelas privadas no edificables sobre rasante.

1.5.1.- Parcelas privadas no sujetas a servidumbre de uso público.

Se destinarán, con carácter general, a jardines, deporte y recreo de los vecinos del edificio de que se trate, aparcamiento de sus bicicletas, accesos, etc.

En los casos en que se autorice expresamente, estos terrenos podrán ser utilizados, asimismo, para accesos rodados y aparcamientos. Asimismo, se podrán instalar depósitos de gases licuados y espacios destinados a contenedores de residuos.

1.5.2.- Parcelas descubiertas, porches y soportales con servidumbre de uso público.

Se destinarán a estancia y circulación de libre acceso peatonal. En estos espacios se podrán implantar exclusivamente terrazas de bares, kioscos de venta y usos análogos a los de explotación en régimen de concesión.

## **2.- Condiciones de uso de las edificaciones de las parcelas de uso *Residencial del Casco Antiguo***

2.1.- Las edificaciones de las parcelas de uso residencial del Casco Antiguo se destinarán preferentemente al uso de vivienda, por ser su uso característico, de acuerdo con el régimen de calificación pormenorizado.

2.2.- En estos edificios se podrán implantar el resto de usos compatibles en condiciones que no perjudiquen al uso de vivienda.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

2.3.- La implantación de todos estos usos en el edificio se realizará en las condiciones que se especifican en este punto. En los edificios que se consolidan se admiten actividades que actualmente no cumplen estas condiciones de ubicación.

2.3.1.- Usos residenciales.

Sólo se implantarán en plantas sobre rasante y semisótanos que cumplan las condiciones del punto 1.1.3 de este artículo.

2.3.2.- Estacionamiento

Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento pormenorizado puedan aprobarlo en otras ubicaciones, el estacionamiento se establecerá preferentemente en plantas bajo rasante, si bien en algunos casos puede ser admisible su implantación en planta baja.

La implantación de aparcamientos se sujetará a las siguientes condiciones:

Se habilitará un único acceso por parcela o edificación, salvo que se justifique debidamente su inviabilidad.

En el caso de que se plantee un nuevo acceso a un edificio o parcela con el fin de evitar la proliferación de accesos a aparcamientos, se estudiará su adecuación a los edificios o terrenos colindantes, imponiéndose en su caso una servidumbre de paso a favor de los mismos.

En este sentido, si se estima conveniente que el acceso a los aparcamientos previstos en un edificio determinado se realice desde otro acceso existente en otro terreno o edificio colindante, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente expropiatorio a los efectos de formalizar la servidumbre de paso correspondiente.

2.3.3.- Vivienda comunitaria

Podrá implantarse en plantas sobre rasante y semisótanos que cumplan las condiciones del punto 1.1.3 de este artículo.

2.3.4.- Los servicios profesionales, habilitación de asociaciones, servicios de alojamiento (1.ª y 2.ª. Las categorías), deporte, espectáculos públicos, educación, divulgación y cultural, servicios sanitarios, asistenciales, funerarios, administración pública, servicios de alimentación y bebidas, comercial (categorías 1 y 2), industrial (categoría 1) y artesanal sólo se implantarán en plantas bajas y semisótanos que cumplan las condiciones del punto 1.1.3 de este artículo. El acceso a estos usos deberá ser independiente de los accesos comunes a las viviendas.

**3.- Condiciones de uso de las edificaciones de las parcelas calificadas como *Residencial de Edificación Abierta***

3.1.- Las edificaciones de las parcelas de uso Residencial de Edificación Abierta se destinarán preferentemente al uso de vivienda, por ser su uso característico, de acuerdo con el régimen de calificación pormenorizada.

3.2.- En estos edificios se podrán implantar el resto de usos compatibles en condiciones que no perjudiquen al uso de vivienda.

3.3.- La ubicación de todos estos usos en el edificio se realizará en las condiciones que se especifican en este punto. En los edificios que se consolidan se admiten actividades que actualmente no cumplen estas condiciones de ubicación.

3.3.1.- Usos residenciales.

Podrá implantarse en plantas sobre rasante y semisótanos que cumplan las condiciones del punto 1.1.3 de este artículo.

3.3.2.- Estacionamiento

Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento pormenorizado puedan aprobarlo en otras ubicaciones, el estacionamiento se establecerá preferentemente en plantas bajo rasante, si bien en algunos casos puede ser admisible su implantación en planta baja.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

La implantación de aparcamientos se sujetará a las siguientes condiciones:

Se habilitará un único acceso por parcela o edificación, salvo que se justifique debidamente su inviabilidad.

En el caso de que se plantee un nuevo acceso a un edificio o parcela con el fin de evitar la proliferación de accesos a aparcamientos, se estudiará su adecuación a los edificios o terrenos colindantes, imponiéndose en su caso una servidumbre de paso a favor de los mismos.

En este sentido, si se estima conveniente que el acceso a los aparcamientos previstos en un edificio determinado se realice desde otro acceso existente en otro terreno o edificio colindante, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente expropiatorio a los efectos de formalizar la servidumbre de paso correspondiente.

#### 3.3.3.- Vivienda comunitaria

Podrá implantarse en plantas sobre rasante y semisótanos que cumplan las condiciones del punto 1.1.3 de este artículo.

3.3.4.- Servicios profesionales, habilitación de asociaciones, representaciones públicas, administración pública, servicios de comidas y bebidas (1.ª y 2.ª Categorías), comercial (categorías 1 y 2), usos en planta baja o semisótano, independiente de las viviendas. Podrá autorizarse su implantación en la segunda planta sobre rasante, siempre que la actividad que en ella se desarrolle esté relacionada jurídica y funcionalmente con la actividad que se desarrolla en la planta baja, desde la que tiene acceso interior y, en consecuencia, independiente de los accesos comunes a las viviendas del edificio. El acceso a este tipo de actividades situadas en semisótanos deberá ser independiente de los accesos comunes a las viviendas.

#### 3.3.5.- Servicios de alojamiento

En todo el edificio, los usos internos se distribuyen en las distintas plantas de acuerdo con las condiciones de ubicación de los usos que aquí se describen. La actividad de alojamiento situada en plantas distintas de la planta de acceso deberá estar ligada jurídica y funcionalmente a la actividad que se desarrolle en la planta de acceso, desde la cual tiene una comunicación vertical interna, independiente de los accesos comunes a las viviendas del edificio.

3.3.6.- Servicios funerarios, deportivo, educativo, divulgativo y cultural, sanitarios, asistenciales, industriales (1.ª y 2.ª Categorías) y artesanías, podrán instalarse en planta baja y bajo rasante.

### **4.- Condiciones de uso de las edificaciones de las parcelas calificadas como Residenciales de Bajo Desarrollo**

4.1.- Las edificaciones de las parcelas de uso Residencial de Bajo Desarrollo se destinarán preferentemente al uso de vivienda, por ser su uso característico, de acuerdo con el régimen de calificación pormenorizado.

4.2.- En estos edificios se podrán implantar el resto de usos compatibles en condiciones que no perjudiquen al uso de vivienda.

4.3.- La ubicación de todos estos usos en el edificio se realizará en las condiciones que se especifican en este punto. En los edificios que se consolidan se admiten actividades que actualmente no cumplen estas condiciones de ubicación

#### 4.3.1.- Usos residenciales.

Podrá implantarse en plantas sobre rasante y semisótanos que cumplan las condiciones del punto 1.1.3 de este artículo.

#### 4.3.2.- Ocio intensivo y agricultura no profesional.

En suelo no edificable.

#### 4.3.3.- Estacionamiento



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento pormenorizado puedan aprobarlo en otras ubicaciones, el estacionamiento se establecerá preferentemente en plantas bajo rasante, si bien en algunos casos puede ser admisible su implantación en planta baja.

En el caso de los aparcamientos bajo rasante, dado que la implantación de una entrada por edificio puede ser perjudicial para el uso de los terrenos, los conjuntos de parcelas y edificaciones pueden agruparse para la construcción de aparcamientos comunes bajo rasante, con una única entrada. A estos efectos o bajo rasante se construye un edificio común de una sola propiedad o se constituye una servidumbre de paso común entre todos ellos, acordándose la definición mínima de los elementos comunes de edificación.

#### 4.3.4.- Vivienda comunitaria

Podrá implantarse en plantas sobre rasante y semisótanos que cumplan las condiciones del punto 1.1.3 de este artículo.

4.3.5.- Servicios profesionales y comerciales (categorías 1 y 2), usos en planta baja o semisótano, independiente de la vivienda. Acceso independiente del acceso a la vivienda del edificio.

#### 4.3.6.- Servicios de alojamiento

En todo el edificio, los usos internos se distribuyen en las distintas plantas de acuerdo con las condiciones de ubicación de los usos que aquí se describen. La actividad de alojamiento situada en plantas distintas de la planta de acceso deberá estar ligada jurídica y funcionalmente a la actividad que se desarrolle en la planta de acceso, desde la cual tiene una comunicación interna vertical, independiente del acceso a la vivienda del edificio.

4.3.7 Usos deportivos, educativos, divulgativos y culturales, en parte de la parcela no edificable al aire libre, en planta baja o semisótano del edificio, independientes de la vivienda. Acceso independiente del acceso a la vivienda del edificio.

4.3.8.- Industrial (1. Y 2. Categorías) y artesanías, podrán instalarse en planta baja y bajo rasante.

### **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE USO DE LAS EDIFICACIONES EN PARCELAS NO RESIDENCIALES**

#### **Artículo 35º- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las edificaciones de parcelas no residenciales.**

En los distintos terrenos que no cuenten con calificación residencial pormenorizada se deberán seguir los criterios establecidos en la Norma Urbanística General, en el Capítulo Primero Sistematización de la Calificación Pormenorizada del Título Tercero y Regulación Material y Formal de este documento F. Complementariamente, se cumplirán las condiciones de uso establecidas por el presente Plan en las Normas Particulares del Área de Edificación correspondiente y en el planeamiento pormenorizado a elaborar para el desarrollo del presente Plan.

En las plantas bajo rasante de los edificios autorizados en las citadas parcelas sólo se podrán establecer usos compatibles con la actividad principal, almacenes y garaje.

En las zonas privadas no edificadas sobre rasante dentro de los terrenos se implantarán los siguientes usos: espacios de maniobra de vehículos, aparcamientos, viales interiores, almacenes al aire libre, elementos de instalaciones y jardines.

En las parcelas no residenciales, cuando las actividades a implantar precisen para su funcionamiento de entradas o salidas periódicas de material, deberán disponer en el interior del edificio o parcela de una zona de carga y descarga que no afecte al suelo público. Esta zona tendrá un tamaño mínimo que permita la entrada de un camión y permitirá realizar todas las operaciones de carga y descarga en su interior y con los medios propios

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 36º- Parcela mínima**

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 40 la relación de parcelas indivisibles. Entre ellos, en suelo no urbanizable: “los que tengan unas dimensiones iguales o inferiores a las mínimas determinadas por el planeamiento territorial y urbanístico y la legislación del sector agrario

No se estará a lo anterior cuando los propietarios de fincas, suelos o solares colindantes adquieran simultáneamente los lotes resultantes de la división, con la finalidad de agruparlos y constituir una nueva finca, parcela o solar de las dimensiones mínimas exigidas”.

DECRETO 168/1997, de 8 de julio, por el que se determinan las explotaciones agrarias prioritarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las unidades mínimas de cultivo de las comarcas y territorios históricos de la CAPV, su 7. En el artículo 6 se determina que la superficie mínima de la Unidad Mínima de Cultivo de Gipuzkoa es de 1 Ha.

La conjunción de ambas Normas, en suelo no urbanizable de este Plan General, no permitirá segregación o división de parcelas que den lugar a la creación de una o varias parcelas de superficie inferior a 1 Ha, salvo que dichas parcelas, unidas por otras, constituyan una nueva parcela de superficie superior a 1 Ha.

En el caso de que otra normativa aprobada en sustitución o enmienda del Decreto 168/1997 modificara la superficie de la Unidad Mínima de Cultivo, la aplicación de la disposición del párrafo anterior se adaptará a dicha nueva superficie.

**Artículo 37º- Protección de la vegetación y fauna de interés**

**1.- Vegetación.**

La vegetación de interés está constituida por las especies y espacios incluidos en el correspondiente artículo del Capítulo Tercero, que regula las Condiciones Superpuestas de la Ordenación Urbanística de este Título Cuarto, tales como encinares, aliseda cantábrica, robledal o bosque mixto de frondosas, hayedo, etc.

Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificaciones a implantar en el suelo no urbanizable evitarán afectar a las comunidades vegetales de interés.

Se respetarán las plantas arboladas grandes y anuales existentes. En el caso de que alguna actividad pudiera afectar de forma irreversible a algún ejemplar, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona, siempre que un técnico competente garantice que, tras el proceso de recolocación, el ejemplar dispone de suficientes posibilidades de supervivencia. En caso de que se decida la necesidad de cortar el grano, se diseñarán medidas compensatorias para reducir en lo posible la pérdida generada.

Se fomentará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí, la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de márgenes de arroyos y límites de fincas agrícolas y praderas, y la combinación de especies arbóreas y arbustivas.

En las actuaciones de restauración ambiental o paisajística se utilizarán exclusivamente especies autóctonas y formas análogas al paisaje existente, con repoblaciones no geométricas y plantaciones de arista difusa.

Se prohíbe la plantación de especies invasoras en cualquier categoría de suelo, y las plantaciones forestales que puedan producir efectos transformadores deberán situarse en zonas con pendientes inferiores al 50%

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**1.- Fauna.**

Los cierres de parcelas en suelo no urbanizable deberán realizarse de forma que faciliten la libre circulación de la fauna silvestre.

Para la ejecución de nuevos caminos en suelo no urbanizable se establecerán pasos artificiales de fauna cuando éstos se realicen en lugares habituales.

Las actuaciones en suelo no urbanizable deberán contemplar los tiempos críticos relacionados con las especies de fauna de interés.

Se prohíbe en todo el término municipal la cría de ganado de visón americano (*Mustela vison*), koipua (*myocastor coipus*) y galápago de Florida (*Trachemys scripta*), así como de cualquier otra especie incluida en listas o catálogos de especies exóticas invasoras de ámbito estatal o autonómico.

En la instalación de redes de energía eléctrica aérea se instalarán medidas de protección de la avifauna para evitar colisiones y electrocución. Dichas medidas se regirán por la legislación vigente, entre otras, el Real Decreto 1432/2008 o norma que lo sustituya. Asimismo, a los efectos de este Plan General, se aplicarán medidas de protección de la fauna avícola para la modificación o nuevos trazados de líneas eléctricas y aerogeneradores en áreas de especial interés para la fauna definida en el párrafo anterior.

Se delimitarán las actuaciones en suelo no urbanizable, especialmente en áreas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, etc.), durante el celo y el cultivo de la fauna.

**Artículo 38º- Protección de cauces fluviales.**

Con carácter general, para la protección de los citados cauces se estará a lo dispuesto en la normativa legal vigente en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio:

Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica).

Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Corrección de errores

Orden de 24 de abril de 2017, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, por la que se regulan los sistemas de control de volúmenes de agua derivados de los aprovechamientos de agua del dominio público hidráulico en las Cuencas Internas del País Vasco.

Plan Hidrológico del ciclo 2015-2021 de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, y posibles revisiones posteriores.

La edificación de los PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos y de los Planes Hidrológicos de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental en las Zonas de Riesgo de Inundación y Zonas de Flujo Preferente se realizará de acuerdo con las descripciones de dichas normativas. En los terrenos no incluidos en estas zonas, las nuevas edificaciones se alejarán al menos 15 metros de los cauces fluviales.

Esta distancia no será de aplicación a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, ni a las dotaciones públicas (viales, infraestructuras de servicio, etc.) los edificios vinculados que, de acuerdo con la normativa vigente, sean autorizados por la administración competente en la materia.

Se consolidan los edificios existentes a una distancia inferior a la indicada, siempre que se ajusten a los criterios establecidos en la normativa legal vigente.

**Artículo 39º- Acondicionamiento del suelo, rellenos, vertederos y vertederos.**

Se entiende por acondicionamiento de suelo o movimiento de tierras las obras de modificación orográfica que se realizan para la implantación de edificios o plataformas de usos permitidos en el lugar. Únicamente podrán realizarse para la implantación de los usos permitidos, en el marco de la correspondiente autorización municipal de implantación.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Rellenos, vertederos y vertederos 7. Comprende los terrenos que se transforman y preparan para albergar el uso de Relleno y el uso de Escombros y Vertidos de Residuos Sólidos definidos en el artículo 4, y que permanecerán en funcionamiento hasta agotar su capacidad.

11 de este documento. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, en el suelo no urbanizable podrán realizarse acondicionamientos de suelo para mejorar las condiciones de uso de los terrenos de las explotaciones de uso rural en las zonas D3, Forestal, y D4, Agroganadera y Campiña, sin estar vinculados a iniciativas constructivas.

Los rellenos, escombreras y ruinas no se admiten en el término municipal afectado por este Plan General.

Las obras de acondicionamiento del suelo, además de la correspondiente autorización municipal, deberán contar con las autorizaciones previstas en la legislación vigente, en particular en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos, o en la normativa que lo modifique o sustituya.

En el caso de que se aprecie que las adaptaciones del suelo, por su tamaño o volumen en movimiento, pueden tener efectos adversos sobre el medio ambiente o no se puede asegurar la estabilidad del suelo, deberán contar con un proyecto técnico que determine la implantación de las obras o las características de la actividad, y que describa, al menos, el sistema de recogida y conducción de las aguas y la fijación de los terrenos y justifique la adecuación ambiental de la propuesta.

El Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas dentro de las obras autorizadas, en terrenos de la misma propiedad, con el fin de mejorar las condiciones de uso agrícola y ganadero de los mismos, así como la adecuación de las rasantes del terreno del propietario a las definidas por este Plan General o por su planeamiento o proyectos de desarrollo. En este caso, mediante un proyecto técnico se deberá asegurar el adecuado drenaje del relleno a realizar, la protección suficiente de los elementos naturales o construidos susceptibles de ser afectados, la integración de los perfiles resultantes en el entorno y la restauración superficial del terreno afectado. Para el fin último, si el terreno no es para urbanizar, se cubrirá con una capa adecuada de tierra negra y se plantarán árboles, arbustos y hierbas adecuadas a las características paisajísticas del entorno.

En los suelos degradados por cualquier tipo de acondicionamiento de suelo en suelo no urbanizable, el titular de las obras deberá restaurar la vegetación natural, incluyendo la capa necesaria de tierra negra.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**CAPÍTULO SEGUNDO: DISPOSICIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES AUTORIZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 40º- Usos autorizables.**

Con carácter general, se propone el mantenimiento de los usos agrícolas, forestales y ganaderos existentes, prohibiéndose expresamente todos aquellos usos, edificaciones u obras que puedan alterarlos o deteriorarlos de alguna manera.

Los usos autorizados en el suelo no urbanizable son los usos característicos y compatibles permitidos en el artículo 11 para las zonas de calificación global incluidas en el suelo no urbanizable.

Con carácter general y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 28.1 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, solo se permitirá la construcción de viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias, siempre que se acredite su necesidad, a las que quedarán vinculadas con carácter permanente para el domicilio del titular de las explotaciones y de su unidad familiar.

Las viviendas no vinculadas a explotaciones agrícolas y ganaderas profesionalizadas se regulan en el artículo 45 del Documento H titulado "Ordenanzas de Edificación y Urbanización".

Queda prohibido cualquier nuevo uso extractivo en el municipio de Alkiza. No se admitirán actividades mineras o canteras, ni perforaciones para la extracción de hidrocarburos o de gas.

**Artículo 41º- Usos agrícolas y ganaderos profesionalizados y uso de vivienda vinculada.**

**1.- Definición.**

DECRETO 168/1997, de 8 de julio, por el que se determinan las explotaciones agrarias prioritarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco y las unidades mínimas de cultivo de las comarcas y territorios históricos de la CAPV, en su artículo 2, apartados 1.1, 1.2, 1.3 y 1.4, definen lo que es explotación agraria, titular, agricultor profesional y agricultor a título principal.

A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en este Plan General y, en particular, de la regulación del establecimiento de edificios e instalaciones vinculados a explotaciones agrarias para usos agrícolas y ganaderos profesionalizados, se utilizará la definición del citado apartado 1.1.

A estos efectos, se entiende por Explotación Agraria el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, fundamentalmente para su comercialización, que constituye una unidad técnico-económica, que utiliza los mismos recursos para la producción y que dispone de una única gestión. Asimismo, deberá estar en posesión de la declaración mediante certificación o certificación del Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura.

Con carácter general, la implantación de nuevas construcciones en explotaciones agropecuarias profesionalizadas, tanto nuevas como antiguas, requerirá la previa certificación al Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa acreditativa de que sus titulares son agricultores profesionales o agricultores a título principal, que la explotación reúne las condiciones mínimas de dimensión y viabilidad productiva exigidas y que las instalaciones se ajustan a la normativa vigente aplicable en cada caso.

**2.- Parcela mínima.**

La superficie mínima de parcela exigida en este Plan General para la implantación de una nueva explotación agropecuaria será del doble de la superficie de la Unidad Mínima de Cultivo fijada por el Decreto 168/1997 o normativa que lo sustituya (actualmente 2 Has).

En todo caso, la Diputación Foral de Gipuzkoa podrá justificar, en cada caso particular, en función de las condiciones económicas y de viabilidad productiva de la explotación planteada, una superficie superior o inferior a esta.

**3.- Implantación de nuevas explotaciones agrarias.**

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

La implantación de nuevas explotaciones agrarias requerirá, entre otros requisitos, el cumplimiento de los establecidos en los apartados 1 y 2 de este artículo y, en definitiva, la autorización del organismo competente en materia agraria de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Para la implantación de nuevas explotaciones en zonas de suelo no urbanizable, se establece el número 11 de este documento. Se estará a lo dispuesto en el artículo para cada zona.

En este sentido, en las zonas D1, Especial Protección, no se permite la implantación de nuevas explotaciones. En las zonas D2, Mejora Ambiental, las explotaciones ganaderas sólo podrán implantarse mediante planeamiento de desarrollo. En las zonas D3, Forestal, sólo podrán implantarse explotaciones forestales. En las zonas D4, Agroganadera y Campiña, es característico el establecimiento de nuevas explotaciones agropecuarias. Son admisibles las explotaciones forestales que no perjudiquen los usos propios. En las zonas D5 Pastos de Montaña se podrán ubicar explotaciones ganaderas. No se admiten nuevas explotaciones en las zonas D6, Protección de Aguas Superficiales.

**Artículo 42º- Condiciones de edificación.**

Las condiciones constructivas a utilizar en el suelo no urbanizable son las definidas en el documento H. Ordenanzas de Edificación y Urbanización de este PGOU.

**Artículo 43º- Usos forestales.**

La gestión forestal se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Título III de la Norma Foral 7/2006, de Montes de Gipuzkoa, Gestión Forestal Sostenible. Se cumplirán, además, el Título V y el Título VI del Decreto sobre Repoblación y Mejora de Montes y Promoción de Trabajos Forestales.

En lo que se refiere a maquinaria, se estará a lo dispuesto en el Decreto Foral 34/2002, de 11 de junio, por el que se regulan las condiciones de utilización y las medidas a adoptar en las labores forestales, y en la Orden Foral de 30 de abril de 2003 de desarrollo o posteriores.

No serán posibles las plantaciones de arbolado de género eucalipto en todo el ámbito del municipio.

No se afectarán a la presente normativa las plantaciones de frutales, ni aquellas que formen alineaciones simples en bordes de caminos, cauces fluviales o cortavientos, o que cumplan la función de ornato, siempre que se trate de plantas aisladas.

Las plantaciones arbóreas destinadas a la explotación forestal se realizarán preferentemente en lugares en los que no se perjudique la capacidad de los terrenos destinados a la explotación agrícola y ganadera.

En particular, en cuanto a las medidas de separación de linderos de parcela o edificaciones existentes en otras fincas, se estará a lo dispuesto en la Norma Foral 7/2006, de Montes de Gipuzkoa.

Con el fin de proteger las edificaciones del casco del riesgo de incendio de masa arbórea, queda prohibida la plantación en masa a menos de 250 metros de los límites de los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable.

Desde el punto de vista de la protección del perfil se aplicarán los siguientes criterios:

El criterio general a aplicar en la implantación de los usos forestales será la formación en el paisaje de formas lobuladas que se adapten a las formas del relieve, manteniendo la escala del paisaje del distrito en el que se asienta.

En aquellos lugares en los que predominan las formas compactas y con objetivos de mejora de las condiciones ecológicas, con el fin de mejorar la relación entre unidades paisajísticas y con la matriz, se crearán corredores. Para ello se utilizarán elementos naturales existentes, tales como cursos de agua y elementos artificiales, como cortafuegos o calles de líneas de alta tensión. En todo caso se adoptarán formas sinuosas y se adaptará el tipo de vegetación.

El paisaje en el interior de las masas forestales es importante, sobre todo en los lugares visitados por el público. En estos casos, las formas, colores y materiales empleados en las instalaciones e infraestructuras asociadas al uso deben adaptarse a esta escala de percepción del paisaje.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 44º- Condiciones superpuestas a la ordenación urbanística. Criterios generales.**

Algunas de las características naturales del territorio revisten una especial importancia para el equilibrio medioambiental y la conservación de los recursos naturales que utiliza la humanidad. Por ello, en la planificación territorial debe primar el no deterioro del estado de estas características geológicas y biotopos, el mantenimiento de la estabilidad y la aceleración de sus capacidades.

Estas características no están directamente relacionadas con los usos pormenorizados de la superficie del territorio, sino que pueden extenderse a través de las zonas comunes de la calificación global que constituyen su traducción al planeamiento. Para garantizar la protección de estas características es necesario disponer de directrices que puedan afectar a todas las zonas de calificación.

Por ello, se ha realizado una clasificación de estas características en las DOT, dibujando el rango que abarca cada una de las categorías y definiendo para cada una de ellas, según su naturaleza, la regulación de los usos necesarios para alcanzar los objetivos señalados en el primer párrafo.

Como ya se ha señalado, los recintos pueden ampliarse a través de zonas de calificación diferenciadas, por lo que la regulación normativa definida para la demarcación se establece en términos de “condiciones superpuestas” en las zonas de calificación.

Los límites de las condiciones superpuestas no son excluyentes, se pueden confundir, se pueden sumar los efectos de las condiciones superpuestas de las distintas circunscripciones sobre un punto del territorio.

La autorización municipal establecerá criterios y requisitos exigibles para cualquier actividad que suponga una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos, la calidad de las aguas subterráneas y el control de las inundaciones, o que obstaculice el cumplimiento de los objetivos establecidos para las zonas protegidas por sus valores ambientales, los corredores ecológicos u otros espacios multifuncionales de interés natural.

**Artículo 45º- Régimen de sistematización de las condiciones superpuestas a la ordenación urbanística.**

Los condicionantes superpuestos delimitan o condicionan el régimen de uso establecido para cada categoría de ordenación del medio físico y son los siguientes:

1.- De los riesgos naturales y del cambio climático:

- Vulnerabilidad de acuíferos.
- Riesgos geológicos.
- Zonas inundables
- Riesgos asociados al cambio climático.

2.- De infraestructura verde:

- Áreas protegidas por sus valores ambientales.
- Corredores ecológicos.
- Lugares de interés geológico.
- Zonas de protección de la fauna.
- Hábitats de interés comunitario.

3.- Protección del patrimonio cultural y paisajístico:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

- Zonas de interés cultural.
- Zonas de interés paisajístico.
- 4.- Zonas acústicas.
- 5.- Suelos potencialmente contaminados.
- 6.- Sensibilidad a la implantación de energías renovables

**Artículo 46º- Régimen general regulador de la condición de "vulnerabilidad de acuíferos".**

Se trata de áreas con riesgo de contaminación de aguas subterráneas de acuíferos definidos como tales en los documentos y proyectos de ordenación territorial del Gobierno Vasco.

En estas zonas que constituyen condicionantes superpuestos de las zonas del suelo no urbanizable, queda prohibido el establecimiento de actividades generadoras de vertidos que, por su toxicidad o composición química o bacteriológica, presenten un riesgo significativo de contaminación de las aguas subterráneas, tales como vertederos de residuos, estaciones de servicio y otras de efectos análogos.

Todos los vertidos de aguas residuales al Dominio Público Hidráulico deberán contar con la autorización del órgano competente. La mejora de la calidad de los recursos hídricos exige actuar sobre los focos contaminantes.

Se impulsarán actuaciones de mejora y restauración ambiental en las márgenes de la red fluvial del municipio, mediante la conservación y/o repoblación de especies de vegetación ribereña, la eliminación y/o restauración de especies invasoras y/o su mejora, con el fin de favorecer la permeabilidad de la fauna y la biodiversidad a través de especies típicas de ribera.

En suelo no urbanizable, la imposibilidad de conexión a la red de saneamiento supondrá la instalación de sistemas autónomos de depuración de agua para las edificaciones y actividades agrícolas y ganaderas, no se otorgarán licencias de construcción hasta que se asegure el correcto funcionamiento de dichos sistemas de depuración.

Mantener y conservar los acuíferos en zonas de alta o muy alta vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos y evitar su contaminación. Se aplicarán los siguientes criterios:

La implantación de las actividades deberá ajustarse a las siguientes normativas: Código de Buenas Prácticas Agrarias de la CAPV, aprobado por Decreto 390/1998, de 22 de diciembre; Decreto 515/2009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas; Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y su modificación. (Previsiones contenidas en el apartado «D.4». Normativa específica para márgenes en zonas con riesgos de erosión, deslizamiento y/o vulnerabilidad de acuíferos», 2. Reglamento del Libro») y el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Podrá eximirse de la aplicación de las especificaciones del citado código si, debidamente justificadas, se considera inadecuada y/o abusiva en función de los objetivos de protección planteados.

De acuerdo con lo establecido en dicho Código, no se autoriza la implantación en las zonas sujetas a esta condición de usos que puedan dar lugar a contaminantes y que puedan afectar directa o indirectamente a la calidad de las aguas subterráneas (nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento, bañeras de desparasitación u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de generar contaminantes), y la búsqueda de nuevos emplazamientos alternativos.

No obstante, podrán establecerse cuando se justifique la inexistencia o imposibilidad de establecimiento de emplazamientos alternativos para dichas instalaciones o actividades, se justifique y garantice la adopción de las medidas necesarias para la prevención y corrección de impactos, previa autorización o informe favorable de los organismos competentes en la materia.

Se dotará a las captaciones de agua de abastecimiento urbano del nivel de protección necesario.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Se velará por que las edificaciones existentes o nuevas, ubicadas en suelo no urbanizable, urbano o urbanizable, cumplan en cada momento con todas las normas vigentes sobre saneamiento y sistemas de recogida de aguas fecales o residuales, tratamiento y depuración de dichas aguas y vertidos a cauces.

En cuanto a las acometidas a Alkiza, se establece una zona de protección de 50 metros de diámetro en los manantiales, fuentes y captaciones de agua hasta su estudio en profundidad.

Con carácter general, se aplicará el mismo régimen urbanístico que para cada categoría en los ámbitos afectados por este condicionante superpuesto, sin que se autoricen cargas ganaderas, aprovechamientos forestales, actividades, movimientos de tierra y construcciones que puedan contaminar aguas subterráneas. Estas limitaciones, así como el citado régimen urbanístico, podrán ser modificadas por el Ayuntamiento de Alkiza en función de los efectos de dicho estudio de detalle o mediante el establecimiento de las correspondientes medidas correctoras.

En el caso de que las actuaciones derivadas de esta revisión afecten al Dominio Público Hidráulico, será necesaria la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

**Artículo 47º- Régimen general de regulación de la condición de "riesgos geológicos".**

Se incluyen en este condicionante una amplia gama de riesgos derivados tanto de materiales geológicos (minerales, sales, aguas reactivas, suelos expansivos) como de procesos (deslizamientos, subsidencia y colapsos, erosión, dinámica de aguas superficiales).

Con carácter general, se respetará la cubierta arbórea en laderas con pendientes superiores al 50% y se mantendrán los bosquetes de protección en laderas con pendientes superiores al 30%.

En los recintos con suelos muy erosionados o con alto riesgo de erosión se evitará la alteración de los desmontes, de las redes de drenaje superficial y subterráneo y la desaparición de la vegetación. Se recomienda el establecimiento de bosques protectores para estos recintos. En ellos se utilizarán árboles de crecimiento lento y se utilizará la explotación selectiva (entresacas y aclareos), respetando en todo caso lo establecido por la Administración Pública competente en las autorizaciones necesarias. Los usos ganaderos quedan sometidos al objetivo de protección del suelo.

Quedan prohibidas todas las obras que puedan erosionar el suelo, salvo las perforaciones, en las áreas de riesgo de movimiento. En todo caso, y bajo la autorización municipal, podrán autorizarse las siguientes obras:

- Las obras de construcción y mantenimiento de las instalaciones existentes que sean indispensables para su desarrollo o funcionamiento.
- Pistas indispensables, con las medidas adecuadas para evitar riesgos erosivos, tales como pasos de agua, cunetas, etc.

Cualquier uso autorizado en los recintos que pueda generar incremento de pérdidas de suelo o dificultar la corrección de los procesos, deberá ser objeto de un plan especial de implantación en el que se establezcan las condiciones para evitar impactos.

**Artículo 48º- Régimen general de regulación de la condición de "áreas inundables".**

Se garantizará la libre circulación de agua, evitando la interrupción o cierre de cauces y zonas de aliviaderos. Deberán preverse los daños que las aguas desbordadas puedan ocasionar a las instalaciones, infraestructuras y edificaciones que puedan albergar, de acuerdo con lo que dispongan los siguientes planes:

Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Vertiente Cantábrica).

Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Corrección de errores

Plan Hidrológico del ciclo 2015-2021 de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, y posibles revisiones posteriores.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Definen el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos y el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental. Zonas de Riesgo de Inundaciones y Zonas de Flujo Preferente.

Los usos y edificaciones que se pueden desarrollar en estos recintos se concretan en dichos reglamentos. La implantación de cualquier actividad se realizará de acuerdo con el detalle de dichas normativas.

**Artículo 49º- Régimen general de regulación de la condición de "riesgos asociados al cambio climático".**

A los efectos de este municipio, se incluyen en este grupo los riesgos asociados a los temporales, los riesgos de incendios forestales en áreas homogéneas por sequías prolongadas y los riesgos derivados del estrés térmico, en particular los riesgos derivados de los fenómenos de las islas de calor en las zonas urbanas.

Para hacer frente a estos riesgos es necesaria la participación de la administración municipal, en línea con la Estrategia Vasca de Cambio Climático (KLIMA 2050) y todas las instancias internacionales inspiradas por el Protocolo de Tokio, en colaboración con todas las administraciones y con la participación de los habitantes del municipio.

Los objetivos a alcanzar son reducir significativamente las emisiones de gases de efecto invernadero, aumentar el uso de energías renovables, mejorar la eficiencia energética y alcanzar la resiliencia del territorio previo al clima.

El Plan Local de Lucha contra el Cambio Climático y la Ordenanza Municipal de Lucha contra el Cambio Climático son los instrumentos que el Ayuntamiento puede utilizar para ello y que pueden llevarse a cabo en consonancia con la ejecución del desarrollo previsto en este PGOU.

**Artículo 50º- Régimen general de regulación del requisito de "zonas protegidas por sus valores ambientales".**

Se incluyen en esta categoría los parques naturales, los biotopos protegidos, los árboles singulares y la Red Natura 2000, declarados hoy y que puedan declararse en el futuro, así como sus zonas periféricas de protección, de acuerdo con el Decreto Legislativo 1/2014, de 15 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco.

La Zona de Conservación Especial Hernio-Gazume (ZEC) ocupa gran parte de Alkiza. Forma parte de la Red Natura 2000.

En 1997 la Diputación Foral y el Gobierno Vasco acordaron incluirlo en la lista de acceso a la Red Natura 2000 de Hernio-Gazume. En 2004, la Comisión Europea designó a Hernio-Gazume como Lugar de Importancia Comunitaria (LIC). El 30 de abril de 2013 el Gobierno Vasco declaró Zona de Conservación Especial Hernio-Gazume (ZEC). Así, el macizo de Hernio-Gazume pasó de ser Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) a ser Zona Especial de Conservación (ZEC).

El macizo de Hernio-Gazume presenta hábitats de gran interés y especies de flora y fauna, constituyendo la zona de mayor importancia natural.

Las medidas de conservación de este ZEC, se disponen en el Anexo I del Decreto 219/2012, de 16 de octubre, donde se designa como Zona de Conservación Especial Hernio-Gazume (ES2120008) y donde se establecen medidas para su conservación. Las actividades susceptibles de ser llevadas a cabo en la ZEC quedan sometidas a la regulación del presente Decreto.

**Artículo 51º- Régimen general de regulación de la condición de "corredores ecológicos".**

Red de corredores ecológicos definidos en las DOT. También se incluirán en esta categoría las actualizaciones de las DOT o que puedan añadirse a los PTP.

Se incluyen también en este condicionante los recintos que, siendo espacios naturales y sin figuras de protección, deben recibir un tratamiento adecuado a sus valores ambientales. Son espacios que forman parte de la infraestructura verde de la CAPV. Cualquier uso previsto en estas zonas estará subordinado a los objetivos de la infraestructura verde y a la conectividad ecológica entre las zonas protegidas por sus valores ambientales. Las actividades admisibles serán todas aquellas que permitan los objetivos señalados, siendo prioritarias las actividades que los promuevan.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Con carácter general, en las zonas de calificación global atravesadas por los citados pasillos, el régimen de edificación y uso será el correspondiente a dichas zonas, pero adecuado a los objetivos de los pasillos.

Se deberá posibilitar el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Preservar la conectividad ecológica asociada a los corredores definidos, independientemente de su escala. Para ello, se mantendrán en las mejores condiciones posibles los usos del suelo que resulten más beneficiosos para el movimiento de la fauna, tales como arbolado, setos vivos, etc. Las masas de agua se mantendrán en su totalidad. En el caso de que existan pasos de fauna para el cruce de infraestructuras lineales, se deberá procurar el mejor cumplimiento de la función, protegiendo y reforzando la conectividad de las cabezas.

- Cuando una actividad pueda poner en peligro la conectividad ecológica y los movimientos de la fauna, se adoptarán medidas protectoras y correctoras adecuadas para reducir o eliminar el impacto.

- Promoción activa de la recuperación de la conectividad, con especial hincapié en los principales elementos de diferenciación, como las infraestructuras lineales.

En los corredores ecológicos recogidos en el presente Plan se realizarán los estudios o proyectos específicos necesarios para mejorar la eficacia de las intervenciones para la consecución de los objetivos.

**Artículo 52º- Régimen general de regulación del requisito de "lugares de interés geológico".**

Los Lugares de Interés Geológico deberán ser preservados de aquellas actividades que puedan ocasionar retrasos y degradaciones.

En los procedimientos sometidos al trámite de evaluación de impacto ambiental, el estudio de impacto ambiental deberá indicar expresamente la incidencia de las actividades y proyectos en lugares de interés geológico.

En general, las actividades compatibles con la conservación y mejora de la cubierta vegetal, la fauna, los suelos, el paisaje y la calidad de las aguas serán admisibles en lugares de interés geológico. Se admitirán también las actividades agropecuarias existentes y cualquier otro uso previamente autorizado.

Se consideran usos permitidos las visitas y actividades didácticas y científicas destinadas al conocimiento, difusión, interpretación y percepción de los valores naturales, que no perjudiquen los objetivos de conservación y mejora del lugar y respeten los derechos de los propietarios de los lugares.

Cualquier otro uso no expresamente prohibido requerirá autorización del órgano ambiental. La autorización sólo podrá concederse cuando su uso sea compatible con los objetivos de protección del Lugar de Interés Geológico y no entrañe, directa o indirectamente, riesgos para dicho lugar o para sus elementos o valores.

Se considerarán usos o actividades prohibidas todos aquellos usos o actividades que sean incompatibles con los objetivos de protección del Lugar de Interés Geológico y comporten, directa o indirectamente, un riesgo presente o potencial para el citado lugar o para cualquiera de sus elementos o valores.

Con carácter general, quedan prohibidos los siguientes usos y actuaciones:

- a) Actividades que puedan suponer, directa o indirectamente, un cambio morfológico significativo del Lugar.
- b) Todo tipo de actividades, vertidos sólidos y líquidos, que incidan directa o indirectamente en la calidad del aire, el suelo y las aguas superficiales o subterráneas.
- c) Nuevos aprovechamientos mineros en el ámbito del Lugar de Interés Geológico.
- d) Nuevas infraestructuras viarias, energéticas y de telecomunicaciones.
- e) La emisión de ruidos que perturben el disfrute público del lugar, salvo los causados por actividades relacionadas con los aprovechamientos autorizados existentes.
- f) La colocación de publicidad exterior, carteles u otros elementos que alteren significativamente la percepción del

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

paisaje. Quedan expresamente excluidas de esta prohibición las señales que afecten a caminos y obras, así como a la interpretación del lugar de interés geológico.

**Artículo 53º- Régimen general de regulación de la condición de "zonas de protección de la fauna".**

**1º.- Zonas de protección de la avifauna.**

En las líneas eléctricas aéreas de alta tensión se aplicarán medidas de protección contra impactos y electrocuciones.

En las zonas de protección de la avifauna se aplicarán las medidas contra impactos y electrocuciones establecidas en el Real Decreto 1432/2008 con las siguientes condiciones:

a) Serán obligatorias para las líneas aéreas de alta tensión de nueva construcción o que no dispongan de proyecto de ejecución aprobado a la entrada en vigor de esta Orden, así como para la ampliación o modificación de las líneas eléctricas de alta tensión existentes.

b) Para las líneas eléctricas aéreas de alta tensión existentes antes de la entrada en vigor del presente Plan, serán obligatorias las medidas de protección contra la electrocución y voluntarias las medidas de protección contra impactos.

**2º.- Zonas de especial interés y zonas de protección alimentaria. Plan de gestión de aves necrófagas.**

Entre las Zonas de Especial Interés de las aves necrófagas de interés de la UE se encuentra la ZEC de Hernio-Gazume. En él se priorizarán las actuaciones de conservación, mejora y conservación del hábitat y su control.

Cualquier plan, programa o proyecto que pueda afectar directa o indirectamente a las zonas de interés especial de las aves necrófagas de interés de la UE y/o a las zonas críticas de la mama y/o del alimoche, y que pueda afectar de forma apreciable a su conservación o a sus posibilidades de recuperación, deberá contar con el informe preceptivo y vinculante del departamento competente para la aplicación del Plan de Gestión Conjunta en cada territorio histórico, para la adecuada evaluación de sus repercusiones en los objetivos.

Asimismo, se establecen una serie de prohibiciones generales, pautas de gestión, periodos críticos para las especies, medidas como la reducción de la mortalidad por envenenamiento, la mortalidad por electrocución y colisión, la reducción del riesgo derivado de la actividad cinegética, la reducción de las molestias que se puedan producir en las posibles zonas de cría, alimentación y descanso, en lo que se refiere a los daños causados a la interacción y a la ganadería, para asegurar la disponibilidad de alimentos en zonas de refugio para la alimentación de aves más necrófagas de interés comunitario, entre otras.

**3.- Condiciones derivadas de la Ley 9/2021, de Conservación del Patrimonio Natural del País Vasco**

Con independencia de la fase del ciclo biológico o del método utilizado, se prohibirá con las especies de fauna silvestre:

La muerte, el daño o la obstrucción negligente o deliberada de los mismos.

La retención, captura y cautiverio en vivo para cualquier uso.

La destrucción o alteración de su hábitat, especialmente de los lugares utilizados por los animales para reproducirse, invernarse, descansar o comer.

Introducción de especies alóctonas.

En el caso de las plantas, cualquier actuación no autorizada que pretenda destruirlas, mutilarlas, cortarlas o arrancarlas y destruir su hábitat.

En relación con las especies, subespecies y poblaciones de fauna incluidas en el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial del País Vasco, también se prohibirá:  
Deterioro o destrucción de las zonas de reproducción o descanso.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Introducir, reintroducir o reforzar especies o subespecies sin la preceptiva autorización.

Con independencia de la fase del ciclo biológico, quedan prohibidas las especies, subespecies y poblaciones de flora silvestre incluidas en el Listado Vasco de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial:

El depósito, corta, mutilación, arranque o destrucción negligente o intencionada en la naturaleza, o la realización de actos que puedan producir su deterioro.

La tenencia, naturalización, transporte, venta, comercio o intercambio, oferta con fines de venta o intercambio, importación o exportación de ejemplares vivos o muertos y de sus propágulos o restos.

Recolectar especies aprovechables sin cumplir la normativa reguladora de esta actividad.

**Artículo 54º- Régimen general de regulación del requisito "hábitats de interés de la UE".**

Con carácter general, la regulación y el tratamiento de los hábitats de interés comunitario se realizará de acuerdo con las determinaciones establecidas en este Planeamiento General para las zonas globales en las que se sitúen dichos hábitats, reacondicionados y/o completados de acuerdo con los siguientes criterios:

Conservación de estas áreas y de las formaciones vegetales de interés que las conforman. Se prestará especial atención a los hábitats de interés preferente o comunitario. Asimismo, se impulsarán actuaciones positivas de conservación, mantenimiento y/o mejora.

La zona de protección de las citadas áreas se extenderá a una superficie o banda de 10 metros, contados a partir de la cabecera de los árboles o grupos arbóreos existentes en el límite exterior de los mismos o, en el caso de otras formaciones no arbóreas, a partir del límite exterior de la zona.

En el ámbito de la protección se autorizan los usos y las prácticas que se justifiquen desde el punto de vista de la protección de estos hábitats, así como los planes y medidas específicas que se consideren oportunos para poner en valor la biodiversidad. Se evitarán aquellas actuaciones que puedan afectar directamente a estas formaciones vegetales de interés, debiendo favorecer siempre las alternativas menos impactantes.

**Artículo 55º- Régimen general de regulación de la condición de "zonas de interés cultural".**

La relación de inmuebles de interés cultural e histórico y las medidas para su protección se recogen en el Catálogo del Documento E de este PGOU. Deberá utilizarse como régimen de este requisito superpuesto.

**Artículo 56º- Régimen general de regulación de la condición de "zonas de interés paisajístico".**

Se evitará que las actuaciones edificatorias incidan negativamente sobre los elementos identitarios del casco. Se procurará la integración paisajística de las nuevas edificaciones y de las infraestructuras y urbanización vinculadas a las mismas, en armonía con el medio urbano. Se prefiere definir claramente el límite del casco, evitando un uso difuso, superpuesto y desordenado del espacio periurbano. Si bien la delimitación entre los nuevos terrenos y los nuevos desarrollos es clara, su ordenación posterior debe buscar la integración entre el paisaje rural y el urbano.

La escala de los nuevos edificios se ajustará a la escala de los edificios históricos presentes en el paisaje, tanto en superficie como en altura, y respetará la superioridad de los inmuebles de marcado carácter arquitectónico e histórico y que han configurado la imagen histórica del pueblo.

En el caso de asentamientos rurales y edificaciones dispersas, se propone evitar la iluminación directa mediante el uso de fachadas como reflectores de baja intensidad para evitar la contaminación lumínica que impide la visión del cielo nocturno.

Se buscará la integración de los servicios de electricidad, abastecimiento y saneamiento de los núcleos rurales y edificios dispersos, evitando el impacto paisajístico y procurando su soterramiento o integración en edificios.

Diseños de infraestructuras (suelo de sendas, pasos y puentes, infraestructuras, mobiliario, etc.) debe basarse en el principio de integración paisajística.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

Deberá mejorarse la disposición e integración de las carreteras que atraviesan unidades paisajísticas de alto valor paisajístico, potenciando la sustitución de biondas y señales metálicas por elementos acordes con el entorno en que se encuentran, mediante la plantación de arbolado a ambos lados de las vías, de acuerdo con la legislación vigente, para que cumplan con la función de pantallas vegetales para ocultar elementos degradantes.

En las actuaciones forestales integradas en zonas de interés paisajístico se observarán medidas que no perjudiquen la calidad de las unidades de paisaje, tanto en lo que se refiere a las infraestructuras a realizar como a las formas y formas de corte. No se debe perjudicar toda la imagen de la unidad paisajística. Se deberá compaginar el aclareo con las replantaciones para mantener una imagen forestal compacta.

En las explotaciones agrarias situadas en zonas de interés paisajístico se evitarán las actividades e instalaciones que puedan alterar el paisaje, como invernaderos e industrias agrarias.

**Artículo 57º- Régimen general de regulación de la condición de "zonas acústicas".**

**1.- Áreas acústicas.**

En función del uso predominante del suelo, se clasifican en las siguientes tipologías:

- a) Ámbitos o sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b) ámbitos o sectores del territorio en los que predominen los suelos de uso industrial.
- c) los ámbitos o sectores del territorio en los que predominen los suelos destinados al juego y al espectáculo.
- d) Ámbitos o sectores del territorio en los que predominen suelos de uso terciario distintos de los contemplados en el apartado anterior.
- e) Ámbitos o sectores del territorio en los que predominen suelos de uso sanitario, educativo y cultural que requieran una protección especial contra la contaminación sonora.
- f) los ámbitos o sectores del territorio afectados por los sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los requieran.
- g) El ámbito/sector territorial definido en los espacios naturales declarados protegidos de acuerdo con la legislación reguladora de la materia y en los espacios naturales que requieran una protección especial contra la contaminación acústica.

**2.- Objetivos de calidad acústica y valores límite para nuevos focos de ruido**

Para todas las actuaciones urbanísticas que se planteen en el PGOU se estará a lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. En dicho Decreto se establecen los siguientes objetivos de calidad acústica:

Objetivos de calidad acústica del ruido aplicables a las áreas urbanizadas.				
Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Ámbitos o sectores del territorio en los que predominan los suelos de uso sanitario, educativo y cultural que precisan de una protección especial contra la contaminación sonora.	60	60	50
a)	Ámbitos o sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d)	Ámbitos o sectores del territorio en los que predominen suelos de uso terciario distintos de los contemplados en el punto c).	70	70	65
c)...	Ámbitos o sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
b)	Ámbitos o sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f) f)	Ámbitos o sectores del territorio afectados por los sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los requieran.	(1)	(1)	(1)



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

Nota: Los objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están vinculados a una altura de 2 m sobre el suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventanas.

Objetivos de calidad acústica aplicables al espacio habitable interior de edificios destinados a usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales				
Uso de la edificación (2)	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Uso residencial o residencial	Salas de estar	45	45	35
	Habitaciones	40	40	30
Hospital	Estancias	45	45	35
	Habitaciones	40	40	30
Educación o cultura	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Nota: los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a alturas entre 1,2 m y 1,5 m.

Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio habitable interior de edificios destinados a usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.	
Uso de la edificación	Índice de vibración Law
Uso residencial o residencial	75
Hospital	72
Educación o cultura	72

**Artículo 58º- Régimen general de regulación de la condición de "suelos potencialmente contaminados".**

Las actividades e instalaciones potencialmente contaminantes del suelo son las que presentan mayores probabilidades de contaminación del suelo por el uso de sustancias peligrosas o por la generación de residuos. Es condición indispensable que se desarrolle en contacto con el suelo.

Esta condición se solapa con la ordenación territorial de Alkiza, factor que condiciona de forma muy precisa las actividades y los usos potenciales.

De las obligaciones derivadas de la legislación vigente en materia de suelos contaminados se desprende que los titulares de actividades potencialmente contaminantes del suelo o, en su caso, de emplazamientos que hayan soportado actividades de este tipo deberán presentar ante el órgano ambiental de la comunidad informes sobre el estado de la calidad del suelo.

Los detalles de esta obligación, en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y 6 de la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Se pueden encontrar en el artículo.

Ante cualquier proyecto que se pretenda desarrollar en estos ámbitos, siempre que se dé alguna de las circunstancias previstas en el artículo 23 de la Ley 4/2015, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, deberá realizarse una investigación de la calidad del suelo en los términos establecidos en la citada Ley 4/2015.

Esta investigación concluirá con la emisión de la declaración de calidad del suelo por parte de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

**Artículo 59º- Régimen general regulador de la condición de "sensibilidad a la implantación de energías renovables".**

Este condicionante debe ser considerado provisional hasta la aprobación definitiva del Plan Territorial Sectorial de Enfermedades Raras, con las especificaciones y zonificación territorial que se establezcan en el documento final. Hasta entonces sólo debe tener carácter informativo.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Territorialmente se clasifican en cuatro categorías:

**Zonas de mayor sensibilidad ambiental:** En las zonas de mayor sensibilidad ambiental, a priori, no sería recomendable la implantación de parques eólicos o instalaciones fotovoltaicas debido a la existencia de elementos ambientales de gran importancia. Se trata de áreas especialmente vulnerables a la influencia de proyectos eólicos o fotovoltaicos de considerable envergadura, ya que adquieren valores ecológicos y especies de fauna muy valiosas que deben ser conservadas y que afectarían gravemente a este tipo de instalaciones.

**Zonas de sensibilidad ambiental media:** Tienen valores ambientales de sensibilidad ambiental media. Estos valores deben ser analizados con detalle antes de aconsejar la implantación de cualquier desarrollo eólico o fotovoltaico. En principio, tienen una mayor capacidad de acogida bajo las reservas existentes para tener en cuenta los valores ambientales existentes.

**Zonas de baja sensibilidad ambiental:** Son las áreas de baja sensibilidad ambiental, a priori, con mejor capacidad de acogida desde el punto de vista ambiental para el desarrollo de parques eólicos o fotovoltaicos bajo reserva de estudio, a escala de proyecto.

**Artículo 60º- Sujeción normativa y régimen de revisión de las condiciones superpuestas.**

Los condicionantes superpuestos que provienen de las DOT tienen rango de ordenación territorial, superan el nivel de regulación de este Plan General, por lo que sus determinaciones quedan supeditadas a condicionantes, en la medida en que estos últimos son vinculantes.

Los recintos definidos para articular el cumplimiento de estos condicionantes serán los delimitados en las DOT, y los dibujados en los planos de este Plan General se limitan a la adecuación de dichas delimitaciones ajustadas a la escala correspondiente.

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y DE EJECUCIÓN**

**CAPÍTULO PRIMERO: CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**Artículo 61º- Régimen de clasificación del suelo.**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el suelo del municipio se divide en las siguientes categorías de clasificación:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo no urbanizable.

La delimitación de las áreas de clasificación se refleja en el plano de clasificación del suelo del Documento J denominado Planos de Ordenación Estructural de este Plan General.

**Artículo 62º- Suelo urbano y categorías (consolidado por urbanización y no consolidado).**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, se clasifican como suelo urbano aquellos suelos que han sido transformados y que se encuentran incluidos o convergen con el núcleo urbano anterior.

Los terrenos de suelo urbanizable se transforman en suelo urbano cuando, tras su urbanización mediante la ejecución de una actuación integrada legitimada por la ordenación urbanística adecuada, se adquieren a la Administración.

Los terrenos clasificados como suelo urbano deberán pertenecer, en todo caso, a alguna de las siguientes categorías:

**1.- Suelo urbano consolidado.**

Se incluyen en esta categoría los terrenos a que se refiere el apartado 1 de este artículo, cuando estén urbanizados o sean solares y no estén comprendidos en el apartado siguiente.

**2.- Suelo urbano no consolidado.**

Se incluyen en esta categoría los suelos urbanos que reúnan las siguientes características:

2.1.- Carecer de urbanización consolidada por:

- a) Que la urbanización existente carezca de las dotaciones, servicios e infraestructuras requeridos por la ordenación urbanística o carezca de las características necesarias para la adecuada prestación del servicio.
- b) Que la urbanización existente precise reforma, mejora o rehabilitación y que estas obras se realicen mediante la transformación urbanística derivada de la reordenación y renovación urbanas, incluida la implantación de dotaciones.

2.2.- Asignación por la ordenación de una edificabilidad urbanística ponderada superior a la preexistente.

**Artículo 63º- Suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado).**

De acuerdo con la Ley 2/2006, se clasifican en suelo urbanizable los terrenos no incluidos en el espacio público pero aptos para su transformación y urbanización mediante el planeamiento de desarrollo para materializar la

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

ampliación del espacio. También se incluyen en esta categoría los suelos que por sus características no pueden ser incluidos en suelo no urbanizable o urbano.

**1.- Suelo urbanizable sectorizado.**

Suelo incluido en alguno de los sectores definidos por este Plan General para ordenar, urbanizar y edificar la ampliación del casco urbano mediante el planeamiento de desarrollo, es decir, mediante el Plan Parcial.

**2.- Suelo urbanizable no sectorizado.**

Suelo clasificado como urbanizable no incluido en ningún sector por el Plan General.

**Artículo 64º- Suelo no urbanizable.**

Según la Ley 2/2006, el suelo es no urbanizable por alguna de las siguientes razones:

a) Por su valor agrícola, forestal o ganadero, por las posibilidades que ofrecen para la explotación de sus recursos naturales o por sus valores paisajísticos, históricos y culturales, para la protección de la fauna, flora o equilibrio ecológico, sometido a un régimen de protección específico, establecido como tal por un instrumento de ordenación territorial, por ser consecuencia directa de la aplicación de la legislación sectorial o por decisión de la ordenación urbanística anterior.

b) la protección o preservación de los elementos de dominio público por estar prohibido por la legislación sectorial su transformación urbanística.

c) Porque la transformación urbanística provoque o no evite riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, incendios o inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos relevantes, en particular de catástrofe.

d) Cuando sea necesario preservar las características de los terrenos para la protección integral de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos de carácter público o de interés público.

e) Por las características que hagan conveniente o necesario mantener el carácter rural para respetar la estrategia local de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbano.

b) Por tener establecidas exigencias especiales de fomento del sector económico primario local, en particular por sus características geográficas o por sus marcas de origen, por ser razonable mantener el suelo en el sector primario.

**Artículo 65º- Régimen de la propiedad del suelo**

La ordenación urbanística y su desarrollo afectan a la propiedad del suelo. Se le asignan derechos y obligaciones en materia urbanística. La primera determinación de las mismas se define en el Capítulo III del Título II, Régimen de la Propiedad del Suelo, Título II, de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, 18. Los artículos 27 a 27.

Lo dispuesto en la Ley 2/2006, en relación con los derechos de propiedad, no ha sido modificado, tanto en lo que se refiere a las obligaciones, mediante las siguientes reglas:

- Ley 11/2008, de modificación de la participación comunitaria en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

- Decreto 105/2008 de medidas urgentes que desarrollan la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

- Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

En estas normas se aclaran, ajustan y corrigen las disposiciones de la Ley 2/2006 en lo que se refiere a la cuantificación de las obligaciones, a la determinación de dicha cuantificación y a las formas de cumplimiento de las obligaciones.

En particular, debe señalarse la modificación que se efectúa a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 2/2006, reguladora de la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. En la

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

actualidad, la parte correspondiente a la comunidad de plusvalía generada por el urbanismo queda sometida a las siguientes condiciones:

1.- Los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable deberán ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística media ponderada del ámbito de ejecución, libre de costes de urbanización.

2.- En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada deberán ceder al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% del incremento de la edificabilidad ponderada atribuida al ámbito por el nuevo planeamiento.

Además de esta determinación, la estructura de derechos y obligaciones en materia de propiedad del suelo se completa con las citadas leyes y decretos. Los derechos y obligaciones se adaptan a las peculiaridades de las categorías de clasificación del suelo, no constituyéndose en todas ellas del mismo modo. En la aplicación de este Plan General se tomará el conjunto de estas determinaciones en su totalidad, para definir el planeamiento que respete.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN GENERAL DEL EJERCICIO JURÍDICO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 66º- Criterios generales.**

La edificación definida en este Plan General y en su planeamiento de desarrollo se ejecutará de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente sobre el cumplimiento de las determinaciones de este planeamiento.

En el caso de que la ejecución del planeamiento obligue a la supresión de los residentes legales y de las actividades económicas en los ámbitos de actuación por ser incompatibles con la nueva ordenación, será de aplicación lo dispuesto en la legislación urbanística sobre su reubicación, de conformidad con el artículo 147.1.g de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en relación con las viviendas, en la disposición adicional 2.ª de dicha ley.

Para el traspaso al dominio público de los terrenos del planeamiento vigente con anterioridad a este Plan y de las dotaciones públicas definidas por el mismo, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente sobre transmisiones, entre ellas el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

La ordenación urbanística queda supeditada a la satisfacción de las obligaciones de urbanización a que se refiere el artículo 147 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

**Artículo 67º- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano.**

En cumplimiento de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, la ordenación urbanística en suelo urbano se llevará a cabo, de acuerdo con las características y complejidad de la ordenación, mediante alguno de los siguientes modelos de actuación:

**1.- Actuaciones aisladas.**

Son los definidos en el art. 136 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Las cesiones de dotaciones públicas en la actuación aislada, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de edificación, se realizarán a través del proyecto de reparcelación o, en su defecto, por cualquier otro mecanismo legal que resulte de utilidad.

Si para que el Suelo a edificar tenga la condición de solar fuera necesaria la realización de obras de urbanización o el pago de cargas, la edificación se realizará con carácter previo a la concesión de la licencia municipal. En caso necesario, se redactará un proyecto de obras complementarias de urbanización, en el que se fijarán las medidas o avales necesarios para garantizar su ejecución.

**2.- Actuaciones de dotación.**

Son definidos por el art. 137 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Si se estima conveniente la realización de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de la unidad de ejecución objeto del mismo.

El proyecto de reparcelación y, en su caso, el proyecto de obras de urbanización, deberán ser elaborados, tramitados y aprobados con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de construcción.

En caso de no ser necesaria la redacción y aprobación del proyecto de reparcelación y de las obras de urbanización, los deberes de ejecución deberán resolverse con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

**3.- Actuaciones integradas**

Son definidos por el artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

Los ámbitos de actuación integrada serán objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora definido en el artículo 152 de la Ley 2/2006.

El desarrollo de los ámbitos objeto de actuación integrada deberá seguir el procedimiento establecido por la Ley 2/2006 para la ejecución de las ordenaciones, completando y tramitando los documentos necesarios, tales como el citado Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), su adjudicación, a través del procedimiento correspondiente a cada sistema de actuación, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación.

**4.- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.**

Son los definidos en el art. 139 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En estos casos la forma de actuación es mediante expropiación.

**Artículo 68º- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbanizable.**

El régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable corresponde al suelo sectorizado. El suelo no sectorizado no podrá ser objeto de procedimiento de ejecución.

Los modelos de actuación en el suelo urbanizable sectorizado son los siguientes:

**1.- Actuaciones integradas**

Son definidos por el artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Los ámbitos de actuación integrada serán objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora definido en el artículo 152 de la Ley 2/2006.

El desarrollo de los ámbitos objeto de actuación integrada deberá seguir el procedimiento establecido por la Ley 2/2006 para la ejecución de las ordenaciones, completando y tramitando los documentos necesarios, tales como el citado Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), su adjudicación, a través del procedimiento correspondiente a cada sistema de actuación, el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación.

**2.- Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.**

Son los definidos en el art. 139 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En estos casos la forma de actuación es mediante expropiación.

**Artículo 69º- Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.**

Los suelos delimitados para la implantación de dotaciones públicas en este Plan General y en el planeamiento o proyectos de desarrollo que se elaboren para su desarrollo, con carácter general y salvo las excepciones legales que pudieran existir, serán expropiados por la Administración.

Salvo excepciones, estas dotaciones serán ejecutadas y pagadas por la propia Administración.

No obstante, las dotaciones o infraestructuras situadas en suelo no urbanizable al servicio de los ámbitos urbanísticos ubicados en suelo urbano o urbanizable que formen parte de las cargas de urbanización enumeradas en el artículo 147 de la Ley 2/2006, podrán repercutirse sobre dichos recintos los costes de ocupación y de construcción de los terrenos necesarios para su ejecución, siempre que dichos costes sean imputables al aprovechamiento del servicio asignado a los mismos y no comprometan la viabilidad de los mismos.

En el mismo sentido, cuando dichas dotaciones o infraestructuras tengan la consideración de sistema general, podrán ser adscritas a sectores o ámbitos de actuación integrada en suelo urbanizable y urbano, teniendo en cuenta lo dispuesto en el punto 1.f) del artículo 53 de la Ley 2/2006.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

**Artículo 70º- Criterios generales.**

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en su artículo 35, define los tipos de edificabilidades que pueden ejercitarse en una unidad urbanística:

**1.- Edificabilidad física o bruta.**

La superficie de techo de las edificaciones existentes en un determinado ámbito urbanístico y mantenidas por la ordenación, más la superficie de techo de las nuevas edificaciones previstas por la ordenación. Los criterios que establece este Plan General para la medición de la superficie de techo de los edificios se recogen en el artículo siguiente.

La edificabilidad física es bajo y sobre rasante.

En este Plan General la edificabilidad se definirá, con carácter general, con un máximo de superficie de techo. Dicho número podrá quedar reducido por las condiciones de forma que conforman las alineaciones, perfiles y alturas de las edificaciones establecidas en el presente Plan o en el planeamiento de desarrollo. En cambio, no podrá ejercerse esta posibilidad cuando dichas condiciones de forma permitan superar el número máximo de edificabilidades.

Sin embargo, en algunos casos, sobre todo en los suelos urbanos, la edificabilidad física de un distrito urbanístico puede definirse a través de estas formas condicionantes. En este caso la edificabilidad física será el resultado de las condiciones de forma, siendo orientativa lo señalado en el planeamiento. En el supuesto de que mediante un Estudio de Detalle se modifiquen las condiciones de forma, se mantendrá la edificabilidad física otorgada en aplicación de las condiciones de forma anteriores.

**2.- Edificabilidad urbanística.**

Es la edificabilidad que confiere a la edificabilidad física del área urbanística excluida la edificabilidad de las dotaciones públicas del área. Es la edificabilidad susceptible de ser integrada en el mercado inmobiliario.

**3.- Edificabilidad ponderada.**

Cada inmueble ordenado por el planeamiento para materializar la edificabilidad urbanística tiene distinto valor de venta en función del uso que se destine. La Edificabilidad Ponderada tiene en cuenta esta diferencia y se utiliza para hacer comparable la edificabilidad atribuida a los titulares del derecho al reparto de beneficios del distrito.

La edificabilidad urbanística del uso en el coto a que se destina se multiplica por un coeficiente de ponderación que corrige la diferencia de valor, resultando la edificabilidad ponderada de dicho uso en el coto.

A cada uso le corresponde un coeficiente de ponderación en función de las diferencias de valor venal entre usos que las características socioeconómicas del municipio produzcan. Los coeficientes de ponderación se determinan en función de la proporción existente entre el valor de repercusión del suelo urbanizado que soporta el uso de referencia y el valor de repercusión del suelo urbanizado que soporta cualquier otro uso. Los valores se atribuyen en el último artículo de este capítulo.

La edificabilidad ponderada del área es la suma de las edificabilidades ponderadas de todos los usos del distrito. La superficie de techo asignada será la que se distribuya entre los titulares del derecho en proporción a su aportación al recinto.

La edificabilidad ponderada puede definirse en el documento de planeamiento de los distritos y en el proyecto de equidistribución. También podrá realizarse en el programa de actuación urbanizadora en los ámbitos de actuación integrada.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**Artículo 71º- Régimen de medición de la edificabilidad física.**

Para la definición de la edificabilidad física se ha tenido en cuenta la definición de Superficie construida computable del anexo IV del Decreto 80/2022, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad y las normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La edificabilidad física viene definida por las superficies construidas cubiertas de los edificios con las siguientes características:

- Las superficies cubiertas y cerradas de las plantas que conforman el perfil de la edificación y que tengan una altura libre superior a 1.80 m, con excepción de los vuelos cerrados.
- Elementos macizos de la edificación.
- Conducciones verticales de instalaciones de superficie inferior a 100 cm<sup>2</sup>.
- Soportales y porches de cualquier clase que no tengan servidumbre de uso público, computando el 50% de su superficie cubierta, excluida la superficie de las laderas perimetrales.

Sin embargo, en ningún caso formarán parte de la edificabilidad física los siguientes elementos:

- Superficies cubiertas y cerradas de altura libre inferior a 1,80 m.
- Conducciones verticales de instalaciones de superficie superior a 100 cm<sup>2</sup>.
- Patios de iluminación y ventilación.
- Huecos de ascensores.
- Cobertizos y porches con servidumbre de uso público.
- Vuelos abiertos y cerrados. En este último caso, el incremento de la superficie construida afectada por los vuelos cerrados será inferior al 10% de la edificabilidad física permitida.
- Terrazas descubiertas.
- Entresuelo y entreplantas autorizados con carácter general en edificios.

El perfil posible de los edificios vendrá definido por la Norma Particular del Área Urbanística correspondiente. Los sótanos y semisótanos conforman la edificabilidad física bajo rasante. Las plantas bajas, las plantas altas, los bajocubierta y los áticos conforman la edificabilidad física sobre rasante.

**Artículo 72º- Coeficientes de ponderación de los usos.**

**1.- Importe de los coeficientes de ponderación**

Para la determinación de los coeficientes de ponderación, el uso que se toma en este Plan General como referencia comparativa es el de Vivienda de Protección Oficial de Régimen General. A su cociente de ponderación se le asigna el valor 1. El resto de los coeficientes se calculan de la forma antes mencionada.

Todos ellos son:

Viviendas de Protección Oficial de régimen general: 1

Viviendas Tasadas de Régimen General: 2,1

Viviendas Tasadas Régimen Especial:2.6

Viviendas libres:3,1

Terciario:0,5

Garajes de Viviendas de Protección Oficial de Régimen General: 0,4

Garajes de Vivienda Tasada:0,5

Garajes Vivienda Libre 0,7

Dotaciones privadas 1

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**2.- Criterios de aplicación**

Con carácter general, los coeficientes de ponderación determinados en el punto anterior tienen validez para todos los ámbitos urbanísticos delimitados por este Plan General.

Estos

coeficientes podrán actualizarse cuando se produzcan modificaciones legales o económicas de carácter general que modifiquen las proporciones entre los valores inmobiliarios.

Asimismo, podrán acomodarse en circunscripciones específicas para ajustarse a las desviaciones de valor de los inmuebles que resulten de las particularidades del modelo de ordenación de dichas circunscripciones.

Estas actualizaciones y adaptaciones deberán estar debidamente justificadas y podrán realizarse en los documentos de ordenación pormenorizada, en las Normas Particulares y en el planeamiento de desarrollo de este Plan General, así como en los expedientes de equidistribución necesarios para su ejecución.

Los coeficientes de ponderación se aplicarán a todo tipo de actuaciones de ejecución de la ordenación urbanística que requieran equidistribución.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN**

**Artículo 73º- Régimen de elaboración de los proyectos de obras de urbanización.**

1.- Las obras de urbanización se definirán en alguno de los siguientes proyectos para el desarrollo de las previsiones establecidas por el planeamiento urbanístico:

A.- Los proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización regulados en el artículo 195.1 de la Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos para la determinación de las obras de urbanización necesarias en las actuaciones aisladas.

C.- Proyectos de obras públicas y/o proyectos de ejecución de dotaciones generales y locales, regulados en el artículo 195.2 de la citada Ley.

2.- Las actuaciones integradas y las unidades de ejecución se urbanizarán, con carácter general, mediante proyectos de urbanización.

Cuando las condiciones y características de los recintos lo justifiquen, las obras y dotaciones a realizar en los terrenos afectados o afectados por las actuaciones integradas podrán realizarse a través de los proyectos mencionados en el punto "1.C" anterior.

3.- En las actuaciones de dotación que incluyan obras de urbanización sin concretar y sin ejecutar, según su complejidad, la urbanización se realizará a través de proyectos de urbanización o de obras complementarias de urbanización.

Estos proyectos deberán ser elaborados y aprobados previa o simultáneamente al proyecto de edificación, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

4.- Los proyectos de obras complementarias de urbanización serán objeto de actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de definir y ejecutar.

Estos proyectos deberán ser elaborados y aprobados previa o simultáneamente al proyecto de edificación, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

5.- Las obras públicas y, en particular, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales, podrán ser definidas y tratadas a través de cualquiera de los proyectos a los que se refiere el apartado "1" anterior. En este contexto, podrán promoverse los proyectos referidos en el punto "1.C", tanto si las citadas obras o dotaciones están integradas en actuaciones integradas o unidades de ejecución, cuyas características y naturaleza justifican su realización separada del resto de las obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

**Artículo 74º- Limitación de las posibilidades de adaptación de la ordenación a través de los proyectos de obras de urbanización.**

1.- Los proyectos de obras de urbanización a que se refiere el artículo anterior podrán ajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales de espacios libres, comunicaciones e infraestructuras de servicios.

Cuando resulte necesario para la adecuada definición de las citadas dotaciones, en los suelos urbanos y urbanizables, los proyectos de obras de urbanización podrán realizar ajustes en la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades señaladas en el apartado 2.

En este sentido, se entenderá de forma expresa que los trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidos en el planeamiento son orientativos y, por tanto, su determinación definitiva puede realizarse a través de proyectos de obras de urbanización.

2.- En los suelos urbanos y urbanizables, las adaptaciones previstas en el punto anterior no podrán afectar a:

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

- Zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
- Zonificación pormenorizada de los espacios libres computables definidos por el planeamiento para el cumplimiento del estándar regulado en la legislación de suelo y urbanismo. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que ello no suponga una reducción de la superficie de espacios libres.
- La apertura de elementos viarios no previstos por el planeamiento.
- La eliminación de los elementos viarios previstos en el planeamiento, salvo que éste lo permita.

**Artículo 75º- Contenido mínimo y condiciones técnicas de las obras de urbanización.**

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidas las que regulan la accesibilidad, así como al contenido del Documento H de este Plan General, de la Ordenanza de Edificación y Urbanización o de cualquier otra ordenanza municipal que lo sustituya.

Todo proyecto de urbanización contará con un programa de restauración ambiental y paisajística adaptado a las peculiaridades de cada actuación. Debe prestarse especial atención a la planificación de desarrollo correspondiente a las áreas/sectores considerados como fragilidad paisajística.

En defecto de precisiones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán determinar en cada caso las condiciones a aplicar de acuerdo con los estándares de calidad empleados habitualmente en las obras de promoción municipal directa. A estos efectos, el promotor de las obras, con carácter previo al inicio de las obras de ejecución del proyecto, deberá solicitar las instrucciones correspondientes.

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de acuerdo con los criterios establecidos al respecto en el mismo, determinarán las cotas y rasantes de la urbanización, mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

En particular, los proyectos de obras de urbanización deberán incluir los puntos de rasante de referencia para medir las alturas fijadas por el planeamiento. Los ajustes de estos puntos deberán tener en cuenta su incidencia en la forma de los edificios y en la coherencia formal de los conjuntos de los edificios, a fin de preservar la imagen urbana.

**Artículo 76º- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotor distinto del Ayuntamiento.**

Las obras de los proyectos de urbanización definitivamente aprobados una vez realizado el trámite correspondiente no requerirán autorización municipal.

En todo caso, el promotor o titular de las obras de urbanización deberá comunicar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas y, en su caso, de todas las etapas.

Para el control municipal de las obras de urbanización se deberán cumplir las solicitudes de documentación y los procedimientos establecidos en las disposiciones vigentes, tales como el acta de replanteo y el acta de recepción de la urbanización.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 77º- Edificación en suelo urbano.**

**1.- Exigencia de definir las alineaciones y rasantes de la edificación.**

1.1.- En los terrenos de áreas clasificadas como suelo urbano no se podrán conceder autorizaciones municipales para nuevas construcciones en las que sea necesaria la formulación de un planeamiento de desarrollo o estudio de detalle previo.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, en las áreas en las que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo, podrán concederse licencias municipales a los edificios existentes para la ejecución de obras de mantenimiento e implantación de actividades. En todo caso, la autorización estará condicionada a que dichas obras o actividades se ajusten al régimen urbanístico establecido en dicho ámbito y, en todo caso, a que para la autorización de usos provisionales se cumplan las condiciones establecidas en los artículos 36 y 37 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

1.2.- Para que los terrenos que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior adquieran la condición de solares, y así poder edificar la edificabilidad que les ha sido adjudicada, deberán estar definidas las alineaciones, alturas y perfil de todas las fachadas de la edificación correspondiente en este Plan General y tener definidas las rasantes de referencia en el suelo urbanizado de su entorno.

En el caso de que no se hayan definido todas las características señaladas en el párrafo anterior, el Ayuntamiento deberá denegar la licencia de edificación, previa tramitación y aprobación del estudio de detalle o documento urbanístico que estime más oportuno para determinar las características que faltan.

**2.- Cumplimiento de las condiciones de urbanización y reparto de beneficios y cargas.**

2.1.- En ningún caso podrá solicitarse licencia de edificación para la ejecución de nuevas parcelas en ámbitos de actuación integrada, siempre que no se cumplan todas las condiciones siguientes:

- Aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora.
- Que el proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela haya sido aprobado definitivamente.
- Aprobación definitiva del proyecto de definición de las obras de urbanización.
- La ejecución previa de las obras de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, pueda considerarse adecuada la simultaneidad de dichas obras con las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá exigir las garantías que estime oportunas para autorizar dicha ejecución.

En tanto no se cumplan todas estas condiciones, la parcela no tendrá la consideración de solar.

2.2.- No se concederá licencia de edificación para la realización de obras que supongan un incremento de la edificabilidad ponderada, incluida la sustitución de las anteriores por la construcción de nuevas edificaciones, en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, siempre que no se cumplan, entre otras, las siguientes condiciones:

- Que el proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela haya sido aprobado definitivamente.
- Aprobación definitiva del proyecto de definición de las obras de urbanización.
- En caso de no ser necesaria la realización de los proyectos anteriores, la equidistribución, la urbanización, las cesiones de parte de la edificabilidad y dotaciones correspondientes a la Administración y las obligaciones establecidas por la legislación deberán realizarse con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación, incluido el depósito de las garantías y avales correspondientes.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

2.3.- La autorización municipal para la construcción de nuevas edificaciones sometidas a actuaciones aisladas, cuando para la definición y ejecución de las obras de urbanización sea necesario el proyecto de obras complementarias de urbanización, su aprobación deberá ser previa a la concesión de la licencia de edificación.

Con carácter general, estas obras de urbanización se ejecutarán con carácter previo a las obras de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, exigiendo las garantías necesarias para asegurar la ejecución de las obras de urbanización.

Asimismo, la citada autorización municipal requerirá la previa cesión al Ayuntamiento de las dotaciones públicas vinculadas a la misma.

### **3.- Cómputo de los plazos para la solicitud de la autorización de inicio y terminación de la edificación.**

3.1.- En las parcelas edificables no incluidas en Unidades de Ejecución ni en Ámbitos de Actuación Integrada, el plazo para solicitar y comenzar a construir la autorización será de cuatro (4) años a partir de la aprobación definitiva de la correspondiente ordenación pormenorizada.

3.2.- En el caso de los terrenos edificables de las unidades de ejecución no incluidos en actuaciones integradas, el plazo para solicitar y comenzar a edificar la autorización será de dos (2) años a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución.

3.3.- En el caso de parcelas edificables ubicadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo de solicitud de autorización e inicio de la edificación será el establecido en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

3.4.- En los terrenos destinados a actividades económicas, estos plazos se adaptarán a la situación económica.

3.5.- Asimismo, en el caso de que éstos no estuvieran previamente determinados, en la resolución de otorgamiento de la licencia de edificación se fijarán los plazos de inicio, suspensión y terminación de las obras de edificación proyectadas.

Estos plazos también se establecerán respecto de las obras de urbanización complementarias y simultáneas a la edificación.

3.6.- En caso de acordarse la formulación del planeamiento de desarrollo, éste fijará el plazo en el que deberán solicitarse las autorizaciones correspondientes, así como, en su caso, las autorizaciones de inicio y finalización de los edificios proyectados.

### **4.- La ejecución de obras y la ejecución de actividades en edificios situados en áreas clasificadas como suelo urbano en las que se prevea un planeamiento especial.**

4.1.- Con carácter general, en tanto no se pruebe definitivamente el correspondiente Plan Especial, los edificios situados en dichos ámbitos, siempre que hubieran sido construidos conforme a lo dispuesto en la ordenación urbanística vigente en el momento de su construcción, serán tratados como edificios disconformes con la ordenación urbanística a que se refiere el artículo 101 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

4.2.- En tanto no sea aprobado definitivamente dicho Plan Especial, dichos edificios no podrán ser sustituidos, levantados o ampliados, ni podrá incrementarse su edificabilidad. No obstante, podrán ser objeto de autorización municipal para su mantenimiento y para el desarrollo de las actividades autorizadas.

4.3.- En tanto no sea aprobado definitivamente el Plan Especial, podrá autorizarse la implantación de los usos a los que se refieren los artículos 36 y 37 de la Ley 2/2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en dichos artículos.

### **5.- El desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.**

El desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales se ajustará a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, en el planeamiento urbanístico y en este Plan General.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**Artículo 78º- Edificación en suelo urbanizable.**

1.- Con carácter general, en tanto no sea aprobado definitivamente el planeamiento pormenorizado correspondiente, las edificaciones existentes en dichos ámbitos, construidas de acuerdo con lo dispuesto en la ordenación urbanística vigente en el momento de su ejecución, tendrán la consideración de fuera de ordenación a que se refiere el artículo 101 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

2.- En tanto no sea aprobado definitivamente el planeamiento pormenorizado, podrá autorizarse la implantación de los usos a los que se refieren los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en dichos artículos.

3.- El planeamiento pormenorizado y, en su caso y desarrollo, los Programas de Actuación Urbanizadora de cada sector de actuación integrada delimitado por el mismo, fijarán los plazos para la solicitud de las licencias de edificación y, en su caso, para el inicio y finalización de las obras.

4.- El desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales se ajustará a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, en el planeamiento urbanístico y en este Plan General.

**Artículo 79º- La edificación en suelo no urbanizable y la implantación de actividades permitidas.**

1.- La facultad de edificar y de establecer actividades en suelo no urbanizable se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, en el presente documento y, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

**2.- Implantación de usos rurales y ligados a las obras públicas.**

A.- La implantación de estos usos requerirá certificación expedida por el organismo administrativo competente en cada caso, en la que se acredite su adecuación a la legislación que les afecte.

B.- Se exceptúan de esta condición los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación será suficiente la solicitud directa de la licencia municipal.

**3.- Implantación de otros usos autorizados.**

Se estará a lo dispuesto en el capítulo cuarto del documento H titulado Ordenanzas de Edificación y Urbanización vinculadas a este PGOU.

En el supuesto de que la actividad a ubicar en el suelo no urbanizable deba ser de interés público, dicha declaración corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa, debiendo tramitarse conforme a lo dispuesto en el artículo 28.5.a de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Tendrán la consideración de edificaciones preexistentes para albergar estos usos las construcciones que respondan a los criterios establecidos en el artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo y no hayan sido declaradas fuera de ordenación.

En el caso de que en estos edificios se plantee cualquier tipo de intervención, deberá acreditarse y justificarse, con la suficiente precisión y rigor, los siguientes aspectos:

- La propia existencia de la construcción.

- Situación y estado de conservación, características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y la superficie construida.

- Usos contenidos y usos a implantar. En este contexto, si se plantea la implantación de la vivienda, deberá justificarse la utilización legal de la misma en el pasado.

**5.- Solicitud de acreditación registral.**

En los casos en que se pretenda implantar usos autorizados en las nuevas edificaciones, la garantía del cumplimiento de las condiciones de este Plan General o de su planeamiento de desarrollo relativas a la duración

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

de la actividad, al tamaño que debe tener o a cualquier característica que haya de mantenerse en el tiempo, deberá ir precedida de una certificación que acredite la inscripción registral de la carga que el edificio o su parcela soporta.

**6.- evaluación ambiental.**

La elaboración de proyectos de obras y la implantación de todo tipo de actividades en suelo no urbanizable requerirá la realización de los estudios de evaluación y corrección de impacto ambiental que resulten necesarios, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

**Artículo 80º- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento.**

El artículo 101 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco establece el régimen jurídico de las construcciones, edificaciones y usos disconformes con el planeamiento. En dicho artículo se definen los tipos y características de los mismos, especificando las obras que se pueden realizar, las actividades que se pueden implantar y las condiciones para las mismas.

Con carácter general, se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes que no se ajustan a las previsiones de este Plan General o de su planeamiento de desarrollo.

Además, en el supuesto de que se prevea un planeamiento de desarrollo en un ámbito urbanístico, en tanto no sea aprobado definitivamente dicho planeamiento, los edificios e instalaciones existentes en el mismo tendrán la consideración de fuera de ordenación.

Se considera fuera de ordenación cualquier edificación o instalación por ser expresa en el planeamiento o por ser incompatible con la ordenación del planeamiento.

Las plantas o partes de los edificios disconformes con el planeamiento urbanístico, así como los usos desarrollados en los mismos, podrán ser declarados fuera de ordenación. Para ello será necesario que en dicho planeamiento no se prevea su desaparición o eliminación en determinados plazos y que por su naturaleza y legalidad no se haya incoado expediente disciplinario alguno por haber caducado el plazo de prescripción de la infracción o por no resultar procedente la imposición de medidas de aplicación de la legalidad.

En este caso se incluirán aquellas partes de edificios que no se correspondan con los parámetros de altura y número de plantas previstos por el planeamiento.

En el contexto del punto 5 del artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo, se permitirán las obras e intervenciones necesarias para la continuidad de las actividades de estas partes de la edificación, siempre que cumplan los siguientes requisitos: La existencia de actividad previa a la aprobación definitiva del Plan General y el cumplimiento de las condiciones mínimas de calidad y habitabilidad que legalmente le correspondan.

En la ejecución del planeamiento urbanístico, para las demoliciones o traslados necesarios, no se tendrá en cuenta para el cálculo del valor de los inmuebles el incremento de valor que puedan derivarse de las obras autorizadas en los edificios situados fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 2/2006.

**Artículo 81º- Implantación de usos provisionales en suelo urbano y urbanizable.**

**1.-** La autorización de usos provisionales se sujetará a las condiciones establecidas en los artículos 36 y 37 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

**2.-** En los terrenos vacantes de titularidad pública o privada, en tanto no sea aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico correspondiente, el Ayuntamiento podrá establecer actividades provisionales compatibles con otros de utilidad pública o interés social, tales como aparcamientos, estaciones, parques, etc., que no obstaculicen la posterior ejecución del planeamiento.

Para ello, deberá aprobar un proyecto de adaptación del uso, en el que se incluirá un estudio de impacto del uso sobre el terreno. Si el terreno fuera privado, sin perjuicio del posible acuerdo con los propietarios, se tramitará el expediente de expropiación temporal.

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024

## **DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

En el caso de que el Ayuntamiento haya cedido el uso de los terrenos a terceros, el Ayuntamiento, en el plazo de un mes, dará traslado a los titulares del uso de la advertencia de cese de actividad para que en el plazo de un mes, los promotores sometidos a planeamiento presenten una comunicación solicitando la ocupación de la parcela para el inicio de las obras de edificación o urbanización.

En el caso de que el Ayuntamiento haya realizado obras de adecuación del terreno al uso, asumirá el coste de la eliminación de los elementos constructivos o de urbanización realizados, en la medida en que incrementen el coste de las obras a realizar en la ejecución del planeamiento, descontando el coste de las obras de acondicionamiento de los elementos susceptibles de reutilización definitiva.



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

**TÍTULO SEXTO: NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL**

**CAPÍTULO PRIMERO: NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURAL**

**Artículo 82º- Protección e integración del medio ambiente.**

Las intervenciones previstas en el Plan General se ajustan a lo dispuesto en los siguientes documentos para la protección e integración ambiental:

- Ley 10-2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.
- Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de Euskadi.
- Ley 4/2015 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Decreto 209/2019 por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.
- Decreto 111/2019, por el que se declaran zonas sensibles de las cuencas internas y de las aguas marinas de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 34/2015, por el que se aprueban las normas generales para las zonas especiales de conservación (ZEC) y de protección de las aves (ZEPA) vinculadas al medio hídrico.
- Decreto 90/2014, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 219/2012, por el que se declara Zona Especial de Conservación a Hernio-Gazume (ES2120008) y se establecen medidas para su conservación.
- Decreto 211/2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de impacto ambiental de planes y programas.
- Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 278/2011, por el que se regulan las instalaciones para actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.
- Decreto 515/2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.
- Decreto 49/2009 por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y ejecución de rellenos.
- Proyecto de Decreto: Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo.
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV.
- PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

- PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa.
- Cualquier ordenación del territorio que pueda afectar a la protección ambiental.
- Documento K de este Plan General, Estudio Ambiental Estratégico.
- Ordenanzas a las que se refiere el artículo 85 del presente documento.

**Artículo 83º- Evaluación ambiental estratégica y evaluación de impacto ambiental.**

La evaluación ambiental estratégica de planes y programas y la evaluación de impacto ambiental de proyectos son instrumentos preventivos para la conservación de los recursos naturales y la protección del medio ambiente. A través de estos instrumentos se incorpora la variable ambiental en el proceso de toma de decisiones sobre planes, programas y proyectos de alto impacto ambiental.

Los planes y proyectos urbanísticos que, de acuerdo con lo establecido en la legislación ambiental o con las previsiones del presente planeamiento general, deban someterse a algún tipo de evaluación de impacto ambiental, o sus modificaciones, incluirán entre los documentos correspondientes a cada una de sus fases de tramitación, el denominado «Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental». El alcance y contenido técnico de este estudio se determinará, en cada caso, por la legislación vigente a la que se hace referencia.

**Artículo 84º- Criterios generales.**

Las actuaciones previstas por el PGOU se adecuarán, entre otros, a los siguientes criterios:

- Sin perjuicio de lo previsto en el presente Plan, en las ordenanzas municipales y en las disposiciones legales vigentes en la materia, queda prohibido el vertido de residuos urbanos, industriales, de obras, etc., en todo el término municipal de Alkiza. En todo caso, la gestión de estos residuos deberá realizarse de acuerdo con la citada normativa.
- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de la excavación de las obras autorizadas, de acuerdo con las disposiciones de la legislación vigente en la materia y de este planeamiento general, o de las ordenanzas municipales, cuando su finalidad sea la mejora de las posibilidades de uso agrícola y forestal o la adecuación de sus rasantes a las previsiones establecidas en este Plan General, en el planeamiento promovido en su desarrollo o en cualquier otro plan o proyecto autorizado.
- Con carácter general, las aguas residuales procedentes de las edificaciones, instalaciones y actuaciones que se ubiquen o desarrollen en suelo urbano y urbanizable deberán ser vertidas a la red de saneamiento del municipio para su posterior depuración. Para el vertido de aguas residuales será necesario un tratamiento previo y contar con la autorización de la Administración sectorial.
- El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos los instrumentos de ordenación territorial aprobados definitivamente, y en las promovidas por la Administración competente en la materia para su desarrollo.
- El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados se ajustará a las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.
- Como complemento a las intervenciones que supongan la pérdida de arbolado debido a cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, las especies que deban ser replantadas deberán compensarse mediante la replantación o la plantación de tres ejemplares de una especie similar por cada árbol que se elimine.
- A este respecto, el Ayuntamiento adoptará las medidas que considere necesarias en cada caso, así como respecto a la forma y tipo de especies alternativas.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

**Artículo 85º- Ordenanzas municipales de protección del medio ambiente, del paisaje y de la naturaleza.**

El Ayuntamiento de Alkiza podrá elaborar y tramitar ordenanzas de protección del medio ambiente, del paisaje y de la naturaleza que desarrollen los criterios recogidos en este Título. Dichas ordenanzas podrán elaborarse y tramitarse individualmente o como parte de un conjunto de ordenanzas. Dichas Ordenanzas regularían, entre otras, las siguientes cuestiones:

- Tratamiento y recuperación de los terrenos afectados por las obras de urbanización y edificación.
- Vertido de tierras, materiales inertes y residuos sólidos urbanos.
- Limpieza, depuración y vertido de aguas residuales, tanto en el ámbito urbano como en el rural, en edificios e instalaciones de uso residencial, industrial o de servicios, así como en el uso agrícola y ganadero, etc.
- Régimen de vertido de aguas residuales a la red general de saneamiento.
- Integración paisajística de las actuaciones de urbanización y edificación.
- Régimen de protección y fomento del arbolado urbano, tanto en suelo público como privado, incluido su régimen sancionador. Medidas de protección de la flora y la fauna, como la ejecución de obras de urbanización, el cierre de fincas, la implantación de infraestructuras de comunicación o redes de servicios, etc. relacionados.
- Obras de urbanización pública (redes de infraestructuras, pavimentación, arbolado y jardines, mobiliario urbano, etc.) régimen de diseño y ejecución, prestando la debida atención a criterios de sostenibilidad, ahorro de agua y energía, prevención de la contaminación lumínica. etc.

**Artículo 86º- Criterios de sostenibilidad ambiental del planeamiento de desarrollo.**

Si se estima necesaria la redacción de un planeamiento de desarrollo, se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes criterios de sostenibilidad:

- Adecuación bioclimática de los espacios públicos y del edificio resultante, de acuerdo con su orientación y organización.
- Rehabilitar y reutilizar, en la medida de lo posible, los edificios existentes.
- Integración de elementos naturales existentes (cauces, humedales, arbolado, singularidades topográficas y paisajísticas, etc.).
- El planeamiento de desarrollo deberá incluir un Estudio Paisajístico de la propuesta, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario por su posible incidencia en el paisaje.
- Creación de espacios de nueva centralidad, coordinados con un contexto urbano más amplio que el objetivo de la ordenación.
- Movilidad sostenible.
- Utilización de criterios para calmar el tráfico, armonizar el vehículo privado con el transporte público y ordenar los aparcamientos en el diseño de las vías rodadas.
- Diseño detallado de las vías peatonales y de los itinerarios ciclistas, de forma que estén coordinados con los espacios libres públicos, las zonas verdes y la ubicación de equipamientos comunitarios públicos y privados. Asimismo, el diseño cumplirá con las normas vigentes en materia de accesibilidad.
- Mezcla de usos en función de su compatibilidad.
- Minimización del ruido mediante un diseño urbano adecuado en función de las fuentes sonoras (elementos separadores, pantallas o barreras, alineaciones de edificios, etc.).

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALKIZA**  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO DE 2024  
**DOCUMENTO F. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES**

---

- Previsión de instalaciones y sistemas centralizados eficientes; cogeneración, calefacción central común, etc.
- El establecimiento de condicionantes para los proyectos de urbanización basados en criterios de sostenibilidad en aspectos tales como el movimiento de tierras, el tratamiento de la urbanización superficial y de las zonas verdes y ajardinadas, el diseño de alumbrado público, riego, saneamiento y redes de drenaje, etc.
- Establecimiento de condicionantes para proyectos de construcción basados en criterios de sostenibilidad en aspectos tales como volumetría, optimización del soleamiento, características constructivas con criterios bioclimáticos, aislamiento térmico y necesidades de ruido, etc.

Alkiza en abril de 2024

Equipo Redactor

Miguel Angel Irazabalbeitia, Pedro Izaskun, Amagoia Azurmendi, Cristina Burgos, Borja Izaskun, arquitectos

Teodoro Cacho, abogado

**NOTA: El texto original ha sido creado en euskera y ante cualquier duda el documento en euskera será el válido.**