

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LASARTE-ORIA

Documento “B. NORMAS URBANÍSTICAS”

Normas generales

ÍNDICE:

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.1.-	Ámbito de aplicación	1
Artículo 1.2.-	Condiciones de vigencia	1
Artículo 1.3.-	Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos	1
Artículo 1.4.-	Rango y vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias	2
Artículo 1.5.-	Modificaciones de las Normas Subsidiarias	2
Artículo 1.6.-	Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias	3

TÍTULO II: CALIFICACIÓN DEL SUELO

II.1.- USOS URBANÍSTICOS

Artículo 2.1.-	Sistematización general de los usos urbanísticos	4
Artículo 2.2.-	Contenido de los usos urbanísticos	5
	1.- Usos residenciales	5
	2.- Usos industriales	5
	3.- Usos terciarios	8
	4.- Usos rurales	10
	5.- Usos de comunicaciones	11
	6.- Usos de espacios libres	12
	7.- Usos de equipamiento comunitario	12
	8.- Usos de infraestructuras de servicios	13

II.2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 2.3.-	Formulación del régimen de Calificación Global	14
Artículo 2.4.-	Sistematización de la Calificación Global	14
Artículo 2.5.-	Régimen general de edificación y uso aplicable en las zonas de uso global	14
	1.- A. Zonas residenciales	14
	2.- B. Zonas industriales	15
	3.- D.10. Zonas rurales de protección –explotaciones agrarias-	15
	4.- D.11. Zonas rurales de protección –parques rurales-	16
	5.- D.12. Zonas forestales protegidas	16
	6.- D.13. Zonas rurales de protección –bosques-	16
	7.- D.14. Zonas rurales de protección de aguas superficiales	16
	8.- D.2. Zonas rurales sin vocación de uso definida	16
	9.- E.1. Redes viarias	17
	10.- E.2. Redes ferroviarias	17
	11.- F.1. Espacios libres	18
	12.- F.2. Cauces fluviales	18
	13.- G. Zonas de equipamiento comunitario	18
Artículo 2.6.-	Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Global	18

II.3.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 2.7.-	Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada	20
Artículo 2.8.-	Sistematización de la Calificación Pormenorizada	20
Artículo 2.9.-	Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las zonas de uso pormenorizado	21
	1.- a.1.- Parcelas residenciales de ensanche	21
	2.- a.2.- Parcelas residenciales de edificación abierta	22
	3.- a.3.- Parcelas residenciales de bajo desarrollo	23
	4.- a.4.- Parcelas residenciales de edificación aislada	24
	5.- b.- Parcelas de uso industrial	24
	6.- c.- Parcelas de usos terciarios	25
	7.- e.1.1.- Autopistas y autovías	25
	8.- e.1.2.- Carreteras interurbanas y locales	26
	9.- e.1.3.- Vías urbanas principales	26
	10.- e.1.4.- Vías urbanas, aceras y carriles-bici	26

	11.- e.1.5.- Parcelas de garaje	27
	12.- e.2.- Redes ferroviarias	27
	13.- f.1.- Espacios libres urbanos	28
	14.- f.2.- Espacios libres comunes	28
	15.- g.- Parcelas de equipamiento comunitario	29
	16.- h.- Parcelas de infraestructuras de servicios	30
Artículo 2.10.-	Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Pormenorizada	30
TÍTULO III:	RÉGIMEN JURÍDICO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
	III.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Artículo 3.1.-	Formulación del régimen de Clasificación del Suelo	31
	III.2.- SISTEMATIZACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
Artículo 3.2.-	Sistematización de la regulación de asignación del aprovechamiento urbanístico	31
Artículo 3.3.-	Formulación del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbano	32
Artículo 3.4.-	Formulación del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbanizable	35
	III.3.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	
Artículo 3.5.-	Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias	36
Artículo 3.6.-	Planeamiento en Suelo Urbano	36
Artículo 3.7.-	Planeamiento en Suelo Urbanizable	37
Artículo 3.8.-	Planeamiento en Suelo No Urbanizable	37
Artículo 3.9.-	Contenido material y documental del Planeamiento Pormenorizado	38
	III.4.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	
Artículo 3.10.-	Disposiciones de carácter general	40
Artículo 3.11.-	Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano	40
Artículo 3.12.-	Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable	40
Artículo 3.13.-	Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable	41
	III.5.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
Artículo 3.14.-	Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización	42
Artículo 3.15.-	Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización	42
Artículo 3.16.-	Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización	42
Artículo 3.17.-	Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales	42
	III.6.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR	
Artículo 3.18.-	Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano	43
Artículo 3.19.-	Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbanizable	44
Artículo 3.20.-	Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en Suelo No Urbanizable	44
Artículo 3.21.-	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación	44
Artículo 3.22.-	Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable	45
	III.7.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS	
Artículo 3.23.-	Actos sujetos a licencia	46
Artículo 3.24.-	Contenido general de las solicitudes de licencia	47
Artículo 3.25.-	Titularidad de las Licencias y transmisión de las mismas	49
Artículo 3.26.-	Tramitación de las licencias	50
Artículo 3.27.-	Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias	50
Artículo 3.28.-	Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas licencias	51
Artículo 3.29.-	Abono de tasas y derechos	52
Artículo 3.30.-	Garantías registrales	52
Artículo 3.31.-	Replanteo	52
Artículo 3.32.-	Cambio en la dirección de obra	53

Artículo 3.33.-	Modificaciones del contenido de las licencias	53
Artículo 3.34.-	Prórroga de las licencias	53
Artículo 3.35.-	Caducidad de las licencias	53
Artículo 3.36.-	Deber de reparación y limpieza	54
Artículo 3.37.-	Abono de las obras	54
Artículo 3.38.-	Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones e inicio de la actividad	54

TÍTULO IV: ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

DISPOSICIONES DE APLICACIÓN GENERAL

IV.1.- DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Artículo 4.1.-	Terminología de conceptos	55
Artículo 4.2.-	Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio	56
Artículo 4.3.-	Criterios para la determinación del perfil de edificación	57
Artículo 4.4.-	Criterios para la medición de la altura de edificación y altura en fachada en las distintas plantas de los edificios	57
Artículo 4.5.-	Condiciones de edificación aplicables con carácter general	58

ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

IV.2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL –Parcelas “a”-

IV.2.1.- CONDICIONES DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.6.-	Condiciones generales	60
Artículo 4.7.-	Condiciones generales de la forma de la edificación aplicables a las Parcelas “a.1 Residencial de ensanche, asentamientos residenciales antiguos y residencia colectiva”	60
Artículo 4.8.-	Condiciones generales de la forma de la edificación aplicables a las Parcelas “a.2 Residencial de edificación abierta”	63
Artículo 4.9.-	Condiciones generales de la forma de la edificación aplicables a las Parcelas “a.3 Residencial de edificación de bajo desarrollo”	65
Artículo 4.10.-	Condiciones generales de la forma de la edificación aplicables a las Parcelas “a.4 Residencial de edificación aislada”	67
Artículo 4.11.-	Condiciones de la implantación de viviendas en plantas bajas	69

IV.2.2.- CONDICIONES DE USO

Artículo 4.12.-	Régimen general de implantación de los usos autorizados	70
-----------------	---	----

IV.2.3.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES. Dimensiones de los espacios, requisitos funcionales y dotación de instalaciones básicas

Artículo 4.13.-	Condiciones generales	72
Artículo 4.14.-	Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda	73
Artículo 4.15.-	Condiciones aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados	76
Artículo 4.16.-	Condiciones de los locales destinados a garaje	77

IV.2.4.- CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES

Artículo 4.17.-	Condiciones generales	79
Artículo 4.18.-	Acabado e instalaciones mínimas de los locales	79
Artículo 4.19.-	Instalaciones de saneamiento	80
Artículo 4.20.-	Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión	80
Artículo 4.21.-	Control de vibraciones y ruidos	82

IV.2.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y SUS ELEMENTOS

Artículo 4.22.-	Condiciones generales	82
Artículo 4.23.-	Protección de huecos, ventanas y salidas a terrazas	83

Artículo 4.24.-	Salidas a tejados y cubiertas	83
-----------------	-------------------------------	----

IV.2.6.- CONDICIONES DE TRATAMIENTO

Artículo 4.25.-	Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones	83
Artículo 4.26.-	Tratamiento de cubiertas	83
Artículo 4.27.-	Tratamiento de muros medianeros	84
Artículo 4.28.-	Tratamiento de tendedores	84
Artículo 4.29.-	Tratamiento de fachadas de plantas bajas	84
Artículo 4.30.-	Rótulos y anuncios luminosos	84
Artículo 4.31.-	Separación y cierres de fincas	85
Artículo 4.32.-	Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante	85
Artículo 4.33.-	Uniformidad de tratamiento en los conjuntos unitarios de edificación	85

IV.2.7.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 4.34.-	Régimen general de dominio	86
Artículo 4.35.-	Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público	86
Artículo 4.36.-	Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas	86
Artículo 4.37.-	Servidumbres entre parcelas	86
Artículo 4.38.-	Vinculaciones de propiedad obligatorias	87

IV.3.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL (Parcelas “b”, “c” y otras)

Artículo 4.39.-	Condiciones generales de aprovechamiento y de la forma de la edificación –Parcelas “b”	88
Artículo 4.40.-	Condiciones generales de uso–Parcelas “b”	89
Artículo 4.41.-	Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva –Parcelas “b”-	90
Artículo 4.42.-	Condiciones de tratamiento estético–Parcelas “b”	91
Artículo 4.43.-	Condiciones generales aplicables a otras parcelas	91

IV.4.- ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

IV.4.1.- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE (N.U.)

Artículo 4.44.-	Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras en Suelo No Urbanizable	93
Artículo 4.45.-	Condiciones generales de edificación y urbanización	93
	1.- Condiciones de emplazamiento	
	2.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones	
	3.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones	
	4.- Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno	
	5.- Adaptación de las construcciones al medio rural	
	6.- Condiciones de habitabilidad	
	7.- Saneamiento de aguas residuales	
	8.- Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines	
	9.- Reposición de la capa vegetal	
Artículo 4.46.-	Implantación de construcciones móviles o prefabricadas	97
Artículo 4.47.-	Carreteras y caminos rurales	97
Artículo 4.48.-	Pistas para vehículos	97
Artículo 4.49.-	Protección del arbolado	98
Artículo 4.50.-	Integración paisajística de los tendidos aéreos	98
Artículo 4.51.-	Protección de las aguas subterráneas	98
Artículo 4.52.-	Protección de cauces fluviales	98
Artículo 4.53.-	Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales	99
Artículo 4.54.-	Acondicionamiento del terreno	99
Artículo 4.55.-	Protección e integración medioambiental	99

IV.4.2.-	ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE (N.U.)	
Artículo 4.56.-	Explotaciones agrarias comunes	100
Artículo 4.57.-	Usos agrarios no profesionalizados	105
Artículo 4.58.-	Usos forestales	106
Artículo 4.59.-	Usos vinculados a las obras públicas	106
Artículo 4.60.-	Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio	107
Artículo 4.61.-	Usos residenciales autónomos	107
Artículo 4.62.-	Otros usos no rurales susceptibles de autorización	107
TÍTULO V:	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO CATALOGADO	
Artículo 5.1.-	Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados	110
Artículo 5.2.-	Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados	110
Artículo 5.3.-	Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados	111
Artículo 5.4.-	Régimen de protección de elementos y zonas de interés arqueológico	112
Artículo 5.5.-	Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico	112

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.1.- Ámbito de aplicación

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento serán de aplicación desde su entrada en vigor, en la totalidad del Término Municipal de Lasarte-Oria.

Artículo 1.2.- Condiciones de vigencia

a.- Derogación del planeamiento general vigente

El presente proyecto sustituye y por tanto deroga –con las excepciones que expresamente se citan en el epígrafe siguiente-, las determinaciones establecidas tanto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lasarte-Oria, aprobadas mediante resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 9 de Enero de 1.990 como en las posteriores reformas, complementos y desarrollos de las mismas, expresos o implícitos.

b.- Determinaciones convalidadas

- En las Áreas de Intervención Urbanística en las que esta circunstancia se establece de forma expresa en las Normas Particulares correspondientes, se excluyen de la citada derogación y por tanto se convalidan en las condiciones que se establecen en cada caso, las determinaciones de ordenación pormenorizada del planeamiento anteriormente citado.

- Las determinaciones del planeamiento pormenorizado convalidadas resultarán operativas de forma prevalente en los siguientes aspectos.

- Zonificación pormenorizada aplicable de forma particular al Área.
- Regulación de las condiciones de forma de la edificación, uso y dominio de las parcelas edificables, dentro del régimen general establecido al respecto por el presente proyecto.
- Definición de las obras de urbanización a realizar en el Área.
- Regulación del régimen de ejecución del planeamiento en el Área.

Artículo 1.3.- Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos

1.- El presente proyecto contiene los siguientes documentos:

- Documento "A.- Memoria"
- Documento "B.- Normas Urbanísticas"
- Documento "C.- Catálogo del Patrimonio Urbanístico"
- Documento "D.- Planos"

2.- Con carácter general, el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos de las mismas.

Ahora bien, son las determinaciones de los documentos "B. Normas Urbanísticas", "C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico" y los planos "II. Ordenación" del documento "D. Planos"; los que tienen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística y por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a esas determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

3.- En caso de divergencia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

Artículo 1.4.-- Rango y vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias

1.- La modificación de las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa de las mismas, derivados de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en el presente proyecto.

- 2.- Tendrán el rango y la vinculación propios del planeamiento general, las determinaciones contenidas en:
- Las Normas Generales, integradas en el Documento "2. Normas Urbanísticas".
 - El epígrafe "II. Régimen Urbanístico General" de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística"; también integradas en el mismo documento "2".
 - Los planos "II. Ordenación" del documento "4. Planos".

La modificación o complemento de esas determinaciones, salvo aquellas que se ajusten a las tolerancias expresamente reguladas en el presente documento, requerirá en todo caso la formulación y aprobación, con ese fin, de un expediente específico de modificación de estas Normas Subsidiarias.

3.- El resto de las determinaciones establecidas tanto en el presente proyecto, como en los expedientes urbanísticos formulados en su desarrollo, tendrán el rango y la naturaleza propios, bien del planeamiento de desarrollo –Plan Especial o Plan Parcial-, bien del expediente urbanístico apto para su definición.

Su modificación o complementación podrá realizarse, en cada caso, mediante la formulación y aprobación de un documento o expediente de ese mismo rango legal.

4.- La nueva definición, modificación o complementación de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrá realizarse mediante la formulación de Estudios de Detalle, en los casos y con los límites establecidos tanto en la vigente legislación urbanística, como en estas Normas Urbanísticas y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

5.- La delimitación de Ámbitos y Unidades de Ejecución y la determinación del Sistema de Actuación, podrá formularse o modificarse mediante los procedimientos y mecanismos establecidos en la legislación vigente, salvo disposición de otra índole establecida expresamente en el planeamiento, en cuyo caso se estará a lo que resulte de éste.

Artículo 1.5.- Modificaciones de las Normas Subsidiarias

1.- Justificación de las modificaciones:

Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. En ese sentido, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, viabilidad y aparcamiento; e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

2.- Incremento del volumen edificable:

a.- A los efectos de lo dispuesto en la normativa vigente, se entenderá que la modificación de las Normas Subsidiarias tiende a incrementar el volumen edificable previsto en las zonas de uso residencial, cuando se aumente el aprovechamiento edificatorio asignado a ese uso. No se tendrán en cuenta las tolerancias expresamente autorizadas por el planeamiento.

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

Los espacios libres resultantes configurarán en todo caso ámbitos que cumplimenten los requisitos mínimos establecidos en la citada legislación.

b.- Por su parte, en las zonas industriales se entenderá que se produce el mencionado incremento cuando se aumente la superficie zonal y la dotación exigida será el 10% de la superficie incrementada.

c.- Con independencia del uso de la zona o parcela afectada, cuando se produzca dicho incremento se deberá disponer una dotación mínima adicional de aparcamiento o garaje, de acuerdo con las exigencias de dotación establecidas, bien por estas Normas Subsidiarias, bien por el correspondiente planeamiento de desarrollo, para los usos afectados por el citado incremento. De dicha dotación adicional, un mínimo del 50% de las plazas, se situará en vías públicas.

3.- Refundición de los documentos:

Los expedientes de modificación de las Normas Subsidiarias deberán incluir en su documentación la refundición de todos aquellos planos o documentos con rango efectivo de planeamiento general y específicamente normativos del presente proyecto afectados por el cambio.

La validez del Texto Refundido deberá ser ratificada previamente por el Pleno Municipal, manteniéndose en todo caso constancia documental fehaciente del texto vigente con anterioridad.

Artículo 1.6.- Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias

1.- Con independencia de las iniciativas de revisión de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal, tanto por razones de legalidad –cambios legislativos, ordenación territorial, etc-, como de oportunidad/ necesidad, se procederá a la citada revisión en los siguientes casos:

a.- Que la población de Lasarte-Oria haya alcanzado los 22.000 habitantes de derecho.

b.- Concesión de licencias de edificación para el 75% de las nuevas viviendas planificadas.

2.- Se procederá a la formulación de un Plan General de Ordenación Urbana, cuando, a juicio de la Corporación y para dar respuesta a la problemática urbanística existente, resulte oportuno disponer de los mecanismos propios de ese instrumento de planeamiento.

TÍTULO II.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

II.1.- USOS URBANÍSTICOS

Artículo 2.1.- Sistematización general de los usos urbanísticos

1.- Sistematización básica de los usos urbanísticos

Se distinguen los siguientes:

- Usos residenciales.
- Usos industriales.
- Usos terciarios.
- Usos rurales.
- Usos de comunicaciones.
- Usos de espacios libres.
- Usos de equipamiento comunitario.
- Usos de infraestructuras de servicios.

2.- Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación

En lo que respecta a la regulación de su implantación, los usos urbanísticos se definen como característicos, autorizados o prohibidos.

Se denomina uso característico de una zona de uso global o de uso pormenorizado al que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que en ella se desarrolla.

Asimismo, se considerarán como usos autorizados aquellos otros que se identifican expresamente como tales en el Artículo siguiente y cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel –p.e.: el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda o los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales-.

En el mismo sentido, se entienden como usos auxiliares de otros usos, los de servicio a los anteriores, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

Por el contrario, un uso se califica como autónomo cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona de uso global o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo –p.e.: el uso de vivienda en las zonas de equipamiento-.

La consideración de un uso como característico o autorizado en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad en este último caso, de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario en la regulación del régimen del uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

Además, en las diferentes zonas de uso global y salvo que específicamente se señale lo contrario en el capítulo "II.2 Calificación global", se considerarán admisibles, sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definen como tales en el Artículo siguiente:

Entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación rodada y peatonal
- Aparcamiento.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario.
- Infraestructuras de servicios.

3.- Condiciones aplicables a los usos autorizados

La caracterización de un uso urbanístico como característico o autorizado no excluye en algunos casos –Suelo No Urbanizable y otros-, la exigencia de trámites específicos de autorización previos a la concesión de la licencia que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades deberán cumplimentar además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente proyecto, los requerimientos exigidos en la normativa sectorial vigente.

Previo Informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que por su magnitud o características funcionales planteen necesidades singulares –no resolubles adecuadamente en el marco de ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente- en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos; a la disposición de espacios complementarios para carga y descarga u otras que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretende su implantación, aun cuando hayan sido autorizadas expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, podrán ser objeto de imposición de obligaciones singulares respecto a la corrección de los conflictos señalados en la correspondiente concesión de licencia.

4.- Usos no previstos

La sistematización reseñada, así como el desarrollo que de la misma se efectúa en el Artículo siguiente, se entenderá como una definición abierta y no excluyente; por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar los usos no incluidos en ella de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados. Asimismo, con similar criterio, podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o parcela determinadas.

Artículo 2.2.- Contenido de los usos urbanísticos

1.- **USOS RESIDENCIALES**

a.- Se definen dos modalidades de usos residenciales: el uso de vivienda y el de residencia colectiva.

b.- Con carácter general, se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de doce (12) personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares, podrá sobrepasarse esa cifra.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares.

Asimismo tendrán esa condición el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías, las instalaciones deportivas –piscina, frontón, etc- y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda; pero, en estos casos, su implantación en las parcelas destinadas a uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento.

Los usos industriales de 1º categoría, las pensiones –hasta doce camas en total-, y las oficinas y despachos profesionales, cuando el local en el que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 125 m²(u) de superficie –metros cuadrados de superficie útil-, se considerarán como usos asimilados al de vivienda.

c.- Se entiende por uso de residencia colectiva, el alojamiento de colectivos no familiares por encima de doce (12) personas por local ocupado, ejercido con carácter no asistencial en régimen de titularidad privada.

Entre ellos se considerarán las residencias de ancianos, residencias universitarias, albergues, conventos, etc, de titularidad privada en todos los casos. Este uso comprenderá también los usos auxiliares correspondientes.

2.- **USOS INDUSTRIALES**

a.- Se consideran como tales las siguientes actividades:

* Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.

* Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.

* Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

* Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.

- * Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.
- * Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.
- * Las agencias de transporte por carretera y las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automovil.
- * Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
- * Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa en dicha producción el terreno en que la actividad se asienta, pero que por sus características y condiciones de implantación deben situarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.
Entre ellas se considerarán las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores, de construcción fija y estable –estructura de perfilera metálica con cimentación, cierre acristalado y solera-, en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.
- * Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que en su caso, podrán implantarse en Suelo No Urbanizable.
- * En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.
- * Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicio –depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc-, garajes y parques de vehículos y maquinaria y otros similares; así como la vivienda del guarda o vigilante, cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

b.- Las actividades industriales que incluyan funciones de carácter comercial o terciario en general, se considerarán, a los efectos de su implantación en los locales y parcelas de uso característico industrial, como una actividad única, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

c.- Los usos industriales se clasifican en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general:

* Categoría 1º

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada –maquinaria con potencia inferior a 10 Kw-, carentes por completo de molestias y peligrosidad según legislación vigente en la materia. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u). El nivel sonoro exterior admitido será de 40 dB(A) durante el día y 30 dB(A) durante la noche.

Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

* Categoría 2º

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad –según legislación vigente en la materia-, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes –producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc-; utilizar maquinarias o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV, disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0,135 CV/m²(u) y utilizar una superficie menor de 250 m²(u).

Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de reparación de motocicletas, automóviles –en ningún caso los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados o maquinaria automovil- con menos de 250 m²(u).

Dentro de los talleres de reparación de vehículos se distingue la modalidad de talleres de reparación rápida, constituida por aquellos talleres con menos de 100 m²(u) de superficie utilizada y hasta dos (2) operarios, para los que en determinadas situaciones se establecen regulaciones específicas.

Los usos industriales de 2º categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos con excepción de los talleres de reparación de motocicletas y vehículos que en ningún caso se admitirán en parcelas residenciales.

* Categoría 3º

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio –superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m²(po) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t)- que no puedan ser consideradas de categoría 1º y 2º por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general y aún cuando con la adopción de medidas correctoras, pueden ocasionar molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellas. El nivel sonoro exterior admitido será de 50 dB(A) durante el día y 30 dB(A) durante la noche.

En concreto, se incluirán en esta categoría los almacenes y depósitos al aire libre, los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automovil, las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes o talleres de reparación de 2º categoría y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de 2º categoría.

Los usos industriales de categoría 3º se implantarán –salvo en los casos que expresamente se señalan a continuación- exclusivamente en zonas de uso industrial.

Las industrias agrarias que cumplimenten las condiciones específicas establecidas podrán instalarse en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas.

En sus variantes de estaciones de servicio –las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas-, y unidades de suministro de combustible, sin embargo, podrán implantarse, además, en terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, calificados como Sistema General Viario o colindantes con éstos.

* Categoría 4º

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande –superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3.600 m²(po) o de techo edificado superior a 5.000 m²(t)- y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres, o por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras.

Se incluirán en esta categoría aquellas actividades productivas que, aún cuando no superen los límites de superficie de parcela ocupable y superficie de techo establecidos para las industrias de 3º categoría, den lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades.

Entre ellas, y con la salvedad de aquellas que por sus características –industrias agropecuarias y otras similares- deban considerarse como industrias de 5º categoría, se considerarán en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m²(t).

Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial y en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios –almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otras similares-, en las condiciones establecidas en su caso.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse –esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado- la vivienda del guarda de la instalación –una (1) vivienda por cada parcela-.

* Categoría 5º

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario –superficie de parcela superior a 20.000 m²(p)- o su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, y en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas. La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de 4º categoría e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse –esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado- la vivienda del guarda de la instalación –una (1) vivienda por cada parcela-.

d.- Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada, se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos de potencia instalada:

- Molestias:

- Producción de ruido –exterior del local propio y vecino más afectado-
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidad de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.

- Nocividad e insalubridad:

- Emisiones atmosféricas.
- Producción de aguas residuales industriales.
- Manipulación de materias tóxicas.
- Producción de radiaciones.
- Producción de residuos peligrosos.

- Peligrosidad

- Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
- Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
- Existencia de riesgo de derrames y vertidos que contienen sustancias peligrosas.

Se entiende por potencia instalada en una actividad, a la suma en “CV” de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores y otras similares; cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación.

A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o a la recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computarán, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garajes auxiliares.

3.- **USOS TERCIARIOS**

a.- Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso sanitario y asistencial.
- Uso terciarios diversos.
- Uso de campamentos turísticos.

b.- Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades –hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones y aparthoteles-.

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero se considerarán, un local de vivienda por instalación hotelera y el uso de garaje, el cual, sin embargo, podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplimenten los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como aparthoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda y, como tal, como uso residencial.

c.- Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo –al por mayor o al por menor-, los negocios de hostelería –bares, cafeterías, pubs y restaurantes- y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías -recogida y entrega de prendas- y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter –auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.

Los usos comerciales, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

* Categoría 1º: pequeño comercio de hasta 30 m²(u) de superficie útil en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos –aceras, jardines y áreas peatonales y otros-, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos en régimen de concesión administrativa, aún cuando no haya sido previsto de manera expresa por el planeamiento.

* Categoría 2º: actividades comerciales que ocupen más de 30 m²(u) y menos de 250 m²(u), compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

* Categoría 3º: actividades comerciales que ocupen más de 250 m²(u) y menos de 750 m²(u), para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Particular correspondiente, el planeamiento pormenorizado, o en su defecto el Ayuntamiento, podrá imponer en la concesión de la licencia condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos al público, mercancías, dotación de aparcamientos o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independientes, -en su caso podrán estar compartido por varias instalaciones comerciales- desde la vía pública. En nueva construcción, la dotación exigible de plazas de aparcamiento será de 2 plazas/100 m²(t).

* Categoría 4º: actividades comerciales que ocupen más de 750 m²(u) de superficie útil y tengan menos de 2.000 m²(t) de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular, el planeamiento pormenorizado o en su defecto el Ayuntamiento, podrá imponer en la concesión de la licencia condiciones específicas en cuanto a la dotación de aparcamientos, que será como mínimo de 4 plazas/100 m²(t).

* Categoría 5º: actividades comerciales de más de 2.000 m²(t), las cuales deberán ser autorizadas en la Norma Particular correspondiente, disponiéndose en su interior obligatoriamente los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga, necesarios.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2º, 3º y 4º categorías, los usos industriales de 1º y 2º categorías, las oficinas, las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juego de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los usos terciarios diversos y el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos; sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia, sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción a la cumplimentación de la legislación vigente en la materia.

d.- El uso de oficinas comprende las actividades administrativas de titularidad privada como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios compatibles y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

e.- Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejercen no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario: asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, salas de fiestas, salas de juegos de azar, los casinos y las instalaciones deportivas en locales cerrados y los parques recreativos y deportivos al aire libre.

f.- Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines lucrativos: hospitales, clínicas, residencias geriátricas y consultorios médicos y veterinarios.

g.- Los usos terciarios diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario: sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

h.- El uso de campamentos turísticos comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas y otros.

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal –una (1) vivienda-, las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables. Así, se excluyen del mismo el alojamiento en cabañas, bungalows o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

4.- USOS RURALES

a.- Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

- Usos de explotación agraria.
- Usos forestales.

b.- Los usos de explotación agraria comprenden los usos agrícolas –cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal- y los usos ganaderos y de producción animal –actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales- que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos categorías:

* Los usos de explotación agraria comunes, que estarán constituidos por aquellas explotaciones ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral, previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda –máximo de cuatro (4) viviendas, regulado en el Artículo 4.57-, o alternativamente, el de agroturismo, la guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta en origen.

Asimismo se considerarán como usos auxiliares las industrias agrarias vinculadas a la explotación, la transformación en origen de los productos de la misma cuando se garantice dicha dependencia con carácter predominante; los viveros de flores y plantas en los que la plantación no se realice sobre el terreno; y las industrias agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de 2.000 m²(t).

* Los usos de explotación agraria no profesionalizados –huertas de ocio- entre los cuales se incluirán las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agraria comunes. Como uso auxiliar se considerará exclusivamente la guarda de aperos de labranza adscritos a la explotación.

c.- Los usos forestales comprenden las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que esta no resulte por sus características asimilable a un uso industrial.

5.- USOS DE COMUNICACIONES

Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- Uso de circulación rodada.
- Uso de aparcamiento.
- Uso de garaje.
- Uso de circulación peatonal.
- Uso de circulación en bicicleta.
- Uso ferroviario.

Los usos de circulación rodada, aparcamiento al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados en la zona; circulación peatonal y circulación en bicicleta, tendrán en todo caso el carácter de usos de servicios básicos y se considerarán autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado. Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados. En el uso de garaje se diferencian dos categorías:

- Categoría 1º: ≤ 400 m²(t)
- Categoría 2º: > 400 m²(t)

En el uso de garaje se establecen las variantes:

- Garajes de uso privado: los utilizados de manera exclusiva por sus propietarios.
- Garajes de uso público: se destinan a la utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Este uso comprende como usos auxiliares los aseos, cuartos de ascensores y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos y los talleres de reparación rápida. Se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustible, estación de servicio y otro tipo de talleres de reparación.

Los usos de garaje y aparcamiento se considerarán, con carácter general, como uso auxiliar de los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento, si bien en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación del uso principal al que da servicio.

El uso ferroviario comprende el de vías férreas y el de estación y los usos auxiliares de éste último.

6.- USOS DE ESPACIOS LIBRES

a.- El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso, en los que se excluyen los desarrollos edificatorios y no destinados a la implantación de elementos de redes de comunicaciones –carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares-.

b.- Se distinguen en él las siguientes modalidades:

- Uso de espacios libres urbanos.
- Uso de espacios libres rurales.
- Uso de elementos territoriales.

a.- El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación de arbolado y vegetación –plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques-, el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras, o el de los que no resultan edificables por su carácter residual.

Asimismo, se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de jardinería –guarda de maquinaria, aperos y material- y servicio a los usuarios –aseos públicos y otros similares- necesarios.

El uso de espacios libres urbanos tendrá en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

b.- El uso de espacios libres rurales es el correspondiente a los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión de la población en el medio rural.

c.- El uso de elementos territoriales es el de los elementos naturales del territorio en los que prevalece este carácter sobre la incidencia de la actividad humana, como el propio de los cauces fluviales, las cumbres y zonas de alta montaña, las zonas de interés naturalístico y otros no sujetos a una actividad productiva u otro tipo de utilización humana relevante.

7.- USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

a.- Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población ejercidas sin fines de lucro por entidades públicas o privadas.

En ese sentido, el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como equipamiento comunitario a partir de la valoración del carácter fundamentalmente asistencial, de servicio público y no lucrativo de la misma. En caso de considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario, o en su caso, residencial.

b.-Se establecen las siguientes modalidades:

- Uso de equipamiento docente.
- Uso de equipamiento deportivo.
- Uso de equipamiento institucional.
- Uso de equipamiento sanitario.
- Uso de equipamiento asistencial.
- Uso de equipamiento sociocultural.
- Uso de equipamiento recreativo.
- Uso de equipamiento religioso.
- Uso de equipamiento de servicios públicos.

c.- El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza en todas sus modalidades, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos auxiliares correspondientes.

d.- El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.

e.- El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público.

f.- El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

g.- El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas.

h.- El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, con carácter no lucrativo.

i.- El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

j.- El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto y formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales de religión católica y de otras religiones, así como los usos auxiliares correspondientes.

k.- El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo: bomberos, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros; desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

8.- USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

a.- Se establecen las siguientes modalidades:

- Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.
- Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.
- Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.
- Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicaciones y señalización.
- Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.
- Uso de vertederos de residuos inertes.

b.- El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras, las grandes arterias de abastecimiento y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

c.- El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende las estaciones de tratamiento y depuración y las redes de saneamiento y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros.

d.- El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las subestaciones de distribución y centros de transformación, las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público.

e.- El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicaciones y señalización comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, así como los usos auxiliares y las redes correspondientes.

f.- El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo destinadas a la venta al público en cualquiera de sus modalidades se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

g.- El uso de vertedero de residuos inertes comprende los vertederos para la eliminación de residuos inertes y rellenos y acondicionamiento del terreno, autorizados de forma expresa y sometidos a las condiciones establecidas por la vigente legislación medioambiental.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo directo al usuario se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán en la zonificación, exclusivamente, cuando deban ocupar el suelo de forma predominante y esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

II.2.- CALIFICACIÓN GLOBAL

Artículo 2.3.- Formulación del régimen de Calificación Global

El ámbito ordenado por el presente proyecto queda sometido al régimen de Calificación Global establecido en los siguientes documentos:

a.- El presente punto "II.2.- Calificación Global" y el apartado "II.1" de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

El plano "Zonificación Global –Término Municipal-".

Artículo 2.4.- Sistematización de la Calificación Global

1.- La Calificación Global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global:

- A.- Zonas de uso residenciales.
- B.- Zonas de uso industrial.
- C.- Zonas de usos terciarios.
- D.- Zonas rurales.
 - D.1.- Zonas rurales de protección especial.
 - D.10.- Zonas rurales de protección especial –Explotaciones agrarias-
 - D.11.- Zonas rurales de protección especial -Parques rurales-
 - D.12.- Zonas forestales protegidas
 - D.13.- Zonas rurales de protección especial –Bosques-
 - D.14.- Zonas rurales de protección de aguas superficiales
 - D.2.- Zonas rurales sin vocación de uso definida
- E.- Sistema general de comunicaciones
 - E.1.- Redes viarias
 - E.2.- Redes ferroviarias
- F.1.- Sistema general de espacios libres
- F.2.- Sistema general de cauces fluviales
- G.- Zonas de equipamiento comunitario
- H.- Zonas de infraestructuras de servicios

En el contexto de la calificación global planteada en este proyecto, no se delimitan zonas "C.- Zonas de usos terciarios", ni "H.- Zonas de infraestructuras de servicios".

2.- El régimen general de edificación y uso de las diversas zonas de uso global es el definido por:

a.- Las determinaciones para cada una de estas zonas en el Artículo siguiente.

b.- Las determinaciones de calificación global establecidas en el epígrafe "II.1" de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

Artículo 2.5.- Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global

1.- A.- Zonas residenciales

* Régimen de edificación:

Zonas destinadas a la consolidación y/o implantación de edificaciones residenciales, asentamientos residenciales antiguos, ensanches, en disposición abierta, adosada o aislada, que podrán contar en su caso con espacios no edificados anejos.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación y el uso, se definen complementariamente en los puntos "IV.1" y "IV.2" de estas Normas Urbanísticas y en el apartado "II.1" de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

* Régimen de uso:

- Uso característico: - Usos residenciales
- Usos autorizados: - Los autorizados con carácter general en las parcelas "a" en las condiciones que se establecen en el Artículo 2.9 y en el punto IV.2.2, Artículo 4.12 de estas Normas Urbanísticas.

- En otros espacios y parcelas:
 - * Usos terciarios: en parcelas en las que en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado se destinen expresamente a estos usos.
 - * Garaje
 - * Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con el uso característico.
- Usos prohibidos: - Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

2.- B.- Zonas industriales

* Régimen de edificación:

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas a actividades de esa índole, funcional y jurídicamente unitarias o diferenciadas.

Los condicionantes básicos reguladores de la forma de la edificación y el uso se definen complementariamente en los puntos "IV.3" de estas Normas Urbanísticas y en el apartado "II.1" de las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística.

* Régimen de uso:

- Uso característico: - Industria, en sus categorías 2º, 3º y 4º
- Usos autorizados: - Los autorizados con carácter general en las parcelas "b" en las condiciones que se establecen en el Artículo 2.9 y en el punto IV.3, Artículo 4.40 de estas Normas Urbanísticas.
 - En otros espacios y parcelas:
 - * Viviendas autónomas: exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.
 - * Usos terciarios: en parcelas en las que en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado se destinen expresamente a estos usos.
 - * Garaje.
 - * Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con el uso característico.
- Usos prohibidos: - Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

3.- D.10.- Zonas rurales de protección especial –Explotaciones agrarias-

* Régimen de edificación:

Zonas en las que se autoriza la reforma y en su caso ampliación de las construcciones existentes. Además, se autoriza la nueva construcción de edificaciones aisladas, vinculadas en cualquier caso a la explotación agraria existente o que se forme con las condiciones exigidas desde estas Normas.

* Régimen de uso:

- Uso característico: - Explotaciones agropecuarias
 - Usos forestales
- Usos autorizados: - Residenciales: en edificaciones existentes o nuevas edificaciones cumpliendo las condiciones específicas, vinculadas a las explotaciones agrarias.
 - Terciarios: en las modalidades de hoteleros, hosteleros, agroturismo, parques recreativos y deportivos, usos sanitarios y asistenciales, cuando su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
En todo caso, esos usos únicamente podrán implantarse en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.
 - Equipamiento comunitario: en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, en las modalidades

compatibles con el entorno rural y siempre que se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

- Infraestructuras de servicios: cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique en su caso por motivos de utilidad pública o interés social.

- Usos prohibidos: - Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

4.- D.11.- Zonas rurales de protección especial –Parques rurales-

* Régimen de edificación:

Zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera, en las que se excluye la edificación, con excepción de la edificación aislada, vinculada al mantenimiento del parque y a los usos autorizados, en las condiciones que establezca la Norma Particular correspondiente.

* Régimen de uso:

- Uso característico: - Espacios libres rurales –Parque rural-
- Usos autorizados: - Terciarios: exclusivamente el uso hostelero/hotelero de acuerdo a lo especificado en la Norma Particular correspondiente, y otros usos asimilados, como usos provisionales en implantación de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa.
- Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con el uso característico.
- Usos prohibidos: - Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores

5.- D.12.- Zonas forestales protegidas

* Régimen de edificación:

Zonas en las que se autoriza, exclusivamente, construcciones aisladas vinculadas a los usos forestales.

* Régimen de uso:

- Uso característico: - Forestales
- Elementos territoriales
- Usos prohibidos: - Todos los demás

6.- D.13.- Zonas rurales de protección especial –Bosques-

* Régimen de edificación:

Zonas en las que se excluye la edificación.

* Régimen de uso:

- Uso característico: - Forestales: dirigidos de forma exclusiva a la preservación y regeneración del bosque autóctono existente.
- Elementos territoriales
- Usos prohibidos: - Todos los demás

7.- D.14.- Zonas rurales de protección de aguas superficiales

* Régimen de edificación:

Zonas en las que se autoriza exclusivamente la construcción de edificaciones o instalaciones para la defensa y aprovechamiento de las aguas.

* Régimen de uso:

- Uso característico: - Protección: se permitirán únicamente las actividades científico-culturales y lúdicas como el excursionismo.
- Usos prohibidos: - Todos los demás

8.- D.2.- Zonas rurales sin vocación de uso definida

* Régimen de edificación:

Zonas en las que se autoriza, salvo que estén declarados fuera de ordenación, la reforma y en su caso ampliación de las construcciones existentes, para su destino a usos rurales o a usos no rurales autorizados, en las condiciones establecidas en el punto IV.4 de las presentes Normas urbanísticas.

No se autoriza la construcción de nuevas edificaciones aisladas salvo que se destinen directamente a la explotación agraria, excluidos los usos residenciales auxiliares.

* Régimen de uso:

- Uso característico:
 - Explotaciones agrarias
 - Usos forestales
- Usos autorizados:
 - Residenciales: exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, como auxiliares de otros usos autorizados –rurales o no rurales- o autónomos.
 - Terciarios: en las modalidades de hoteleros, hosteleros, agroturismo, parques recreativos y deportivos, usos sanitarios y asistenciales, cuando su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
 - Industriales agrarias y otros usos no rurales susceptibles de autorización: exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.
 - Equipamiento comunitario: en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, en las modalidades compatibles con el entorno rural y siempre que se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
 - Infraestructuras de servicios: cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.
- Usos prohibidos:
 - Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores

9.- **E.1.- Redes viarias**

* Régimen de edificación:

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos funcionales y usos auxiliares propios de las redes viarias.

* Régimen de uso:

- Uso característico:
 - Circulación rodada –autovías, carreteras, vías urbanas- y peatonal.
 - Aparcamiento público.
- Usos autorizados:
 - Usos auxiliares de los usos característicos –paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares-.
 - Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.
- Usos prohibidos:
 - Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

* Régimen de titularidad:

- Departamento de Carreteras y Transporte de la Diputación Foral de Guipúzcoa y Ayuntamiento de Lasarte-Oria.

10.- **E.2.- Redes ferroviarias**

* Régimen de edificación:

Zonas en las que se autoriza exclusivamente la edificación vinculada a los usos terciarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable.

* Régimen de uso:

- Uso característico:
 - Ferroviario.
- Usos autorizados:
 - Usos asimilados al uso ferroviario de acuerdo a lo establecido por la legislación sectorial aplicable.
- Usos prohibidos:
 - Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

* Régimen de titularidad:

- Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco.

11.- F.1.- Espacios libres

* Régimen de edificación:

Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

* Régimen de uso:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Uso característico: | - Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos. |
| - Usos autorizados: | - Usos comerciales de 1º categoría –quioscos, etc-, con carácter temporal o provisional.
- Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre. |
| - Usos prohibidos: | - Los no incluidos en las modalidades anteriores. |

* Régimen de dominio:

- Titularidad pública.

12.- F.2.- Cauces fluviales

* Régimen de edificación:

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

* Régimen de uso:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Uso característico: | - Elementos territoriales –cauces fluviales-. |
| - Usos autorizados: | - Los autorizados por la legislación sectorial vigente. |
| - Usos prohibidos: | - Todos los demás. |

13.- G.- Zonas de equipamiento comunitario

* Régimen de edificación:

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios que respondan al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Particular correspondiente.

La sistemática de regulación de la forma de las edificaciones se formulará en cada caso por el planeamiento pormenorizado o por las necesidades de los Organismos implicados, en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.

* Régimen de uso:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Uso característico: | - Equipamiento comunitario: en todas sus modalidades. |
| - Usos autorizados: | - Vivienda: como uso auxiliar del equipamiento, con un máximo de dos (2) viviendas.
- Residencia colectiva.
- Otros usos auxiliares o asimilados: deberán ser objeto de regulación particularizada para cada área. |
| - Usos prohibidos: | - Todos los no autorizados de forma expresa. |

* Régimen de titularidad:

- Titularidad pública o privada, de acuerdo con lo que se establezca en cada caso por la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

Artículo 2.6.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Global

a.- En base a razones objetivas de interés general que en su caso serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento de desarrollo –Plan Parcial- a formular en el Suelo Urbanizable podrá introducir ajustes en el límite entre las zonas de uso global ordenadas y el Suelo No Urbanizable, de tal forma que en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%. Esta variación de superficie no implica un aumento o disminución en los aprovechamientos asignados

Las superficies excluidas –para dicha exclusión será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de los propietarios afectados- se incorporarán a la zona de uso global correspondiente del Suelo No Urbanizable.

b.- En el Suelo Urbanizable, el planeamiento pormenorizado podrá establecer la afección de porciones de las zonas de uso global destinadas a usos residenciales por elementos de los sistemas generales, siempre que la superficie ocupada no supere el 10% de la superficie zonal delimitada.

En esas condiciones, la ocupación señalada no exigirá el reajuste del aprovechamiento urbanístico asignado a la zona o zonas afectadas.

Del mismo modo, aunque sin exigencia de planeamiento, en el Suelo No Urbanizable podrá acordarse la afección, por debajo del citado porcentaje, de zonas rurales por dichos sistemas generales.

c.- Como aplicación específica del criterio expuesto en el apartado anterior, en las clases de suelo señaladas se podrán implantar elementos funcionales o de servicio de las carreteras -puestos de socorro, paradas de autobuses y otros-; de servicio a estos sistemas generales y adosados a ellos en suelos externos a los calificados para dichos sistemas, aún cuando en los suelos citados, esa implantación no esté expresamente autorizada.

A tal efecto, se considerará la implantación de los elementos reseñados como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas generales, que deberá ajustarse a las limitaciones reseñadas anteriormente.

Si dichos elementos incorporan aprovechamientos lucrativos de titularidad privada, y para la zona de uso global afectada se hubiese establecido de forma directa y expresa y con carácter normativo un límite de aprovechamiento determinado, aquellos serán computables a los efectos del cálculo de éste. No se aplicará este criterio si los usos tienen carácter dotacional o se implantan sobre suelos públicos.

d.- En Suelo No Urbanizable el planeamiento especial y los proyectos de obra podrán modificar la zonificación de los elementos de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras de servicios, para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.

e.- Los ajustes en la zonificación global establecida en el presente proyecto que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como modificaciones de las Normas Subsidiarias, y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.

f.- En las zonas de uso global clasificadas como Suelo Urbanizable y en las clasificadas como Suelo Urbano en que así se establezca de manera expresa, se considerará como determinación normativa a los efectos de la limitación del aprovechamiento edificatorio ordenado, el índice o los índices de edificabilidad asignados.

El citado aprovechamiento será, en todo caso, el producto de los índices de edificabilidad señalados por la superficie zonal resultante, una vez efectuados los ajustes de la delimitación zonal autorizados en los apartados reseñados con anterioridad.

g.- Las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y no respondan al régimen de edificación y uso propios de la zona de uso global en la que se sitúan.

II.3.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 2.7.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada

1.- El régimen jurídico-urbanístico de las diversas zonas de uso pormenorizado diferenciadas en el Artículo siguiente es el que resulta de la aplicación de todas y cada una de estas determinaciones:

- a.- Régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de ellas en el Artículo 2.9.
- b.- Ordenanzas Reguladoras contenidas en el Título IV.- Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables de este mismo documento.
- c.- En el caso de Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano, las determinaciones establecidas concretamente en el epígrafe III. Calificación pormenorizada de las correspondientes Normas Particulares.

En todas ellas se autoriza la ejecución directa de las previsiones planteadas en este proyecto.

d.- En el caso de las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbanizable, las determinaciones que establezca el planeamiento de desarrollo a formular.

2.- El planeamiento de desarrollo que, ya sea por mandato de estas Normas Subsidiarias o por decisión opcional posterior, se formule tanto en Suelo Urbanizable como en Suelo Urbano, deberá adecuarse en todo caso a las determinaciones mencionadas en los apartados 1.a y 1.b.

Artículo 2.8.- Sistematización de la Calificación Pormenorizada

1.- La Calificación Pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas o ámbitos de uso pormenorizado; cada una de las variantes que se detallan se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:

a.- Parcelas de uso residencial

- a.1.- Parcelas residenciales de ensanche.
 - a.1.1.- Parcelas residenciales de ensanches antiguos.
 - a.1.2.- Parcelas residenciales de nuevos ensanches.
 - a.1.3.- Parcelas de asentamientos residenciales antiguos.
 - a.1.4.- Parcelas de residencia colectiva.
- a.2.- Parcelas residenciales de edificación abierta.
- a.3.- Parcelas residenciales de bajo desarrollo.
 - a.3.1.- Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-.
 - a.3.2.- Parcelas residenciales de edificación unifamiliar adosada.
- a.4.- Parcelas residenciales de edificación aislada.

b.- Parcelas de uso industrial

c.- Parcelas de usos terciarios

e.- Sistemas de comunicaciones

- e.1.- Redes viarias (S.G./S.L.)
 - e.1.1.- Autopistas y autovías (S.G.)
 - e.1.2.- Carreteras interurbanas y locales (S.G./S.L.)
 - e.1.3.- Vías urbanas principales (S.G.)
 - e.1.4.- Vías urbanas, aceras y carriles-bici (S.L.)
 - e.1.5.- Parcelas de garaje (S.L.)
- e.2.- Redes ferroviarias (S.G.)

f.1.- Espacios libres (S.G./S.L.)

- f.1.1.- Espacios libres urbanos (S.G./S.L.)
- f.1.2.- Espacios libres comunes (S.L.)

g.- Parcelas de equipamiento comunitario (S.G./S.L.)

h.- Parcelas de infraestructuras de servicios (S.G./S.L.)

Artículo 2.9.- Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las zonas de uso pormenorizado

a.- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

1.- a.1.- PARCELAS RESIDENCIALES DE ENSANCHE

En las parcelas "a.1" se establecen las siguientes variantes:

- * a.1.1.- Parcelas residenciales de ensanches antiguos
- * a.1.2.- Parcelas residenciales de nuevos ensanches
- * a.1.3.- Parcelas de asentamientos residenciales antiguos
- * a.1.4.- Parcelas de residencia colectiva

a.1.1.- Parcelas residenciales de ensanches antiguos y a.1.2.- Parcelas residenciales de nuevos ensanches

- * a.1.1.- Parcelas residenciales de ensanches antiguos

Parcelas que responden a esta tipología y que se han desarrollado en su totalidad antes de la aprobación del presente proyecto; existiendo una variedad de soluciones formales diferentes, desarrolladas por medio de antiguas licencias o planeamiento pormenorizado más reciente. Las condiciones de edificación particulares en las distintas áreas se regularán en las Normas Particulares correspondientes.

- * a.1.2.- Parcelas residenciales de nuevos ensanches

Son parcelas que deberán ajustarse en cuanto a su configuración tipológica básica a las condiciones generales de edificación de las parcelas "a.1", pero que se desarrollarán en base al planeamiento pormenorizado a redactar. La Norma Particular correspondiente determinará el aprovechamiento edificatorio a desarrollar, así como condiciones de perfil y otras.

*** RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

a.- Parcelas ocupadas o sobre las que se podrán desarrollar edificaciones constituidas por locales de vivienda agrupados horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación entre medianeras. Los locales de planta baja se destinarán con carácter general y sin perjuicio de que el planeamiento pormenorizado establezca otras condiciones a usos residenciales diferentes al de vivienda, en cuyo caso dispondrán de acceso independiente del de éstas desde los espacios públicos. En determinadas áreas, sin embargo, y en los casos en que se cumplan las condiciones exigidas en el Artículo 4.11 de las presentes Ordenanzas, se podrán habilitar viviendas en planta baja.

Los módulos citados se agruparán, a su vez, lateralmente, formando bloques lineales con un fondo y un perfil de edificación sustancialmente uniformes, los cuales se adaptarán a las alineaciones de edificación definidas por la malla viaria hasta conformar manzanas con patio, cerradas o parcialmente abiertas en los casos en los que la disposición de dichas alineaciones lo permita.

b.- En el interior de dichas manzanas se podrán disponer patios de parcela o mancomunados.

c.- Podrá edificarse la totalidad de la parcela bajo rasante y cuando lo autorice la Norma Particular correspondiente, en planta baja.

d.- El perfil de edificación bajo rasante será de dos (2) plantas, remitiéndose a la Norma Particular correspondiente la regulación del perfil sobre rasante.

e.- La regulación de la forma de las construcciones se realizará a través de la definición gráfica de las alineaciones de parcela y de ordenanzas generales o, en su caso, a través de ordenanzas particulares de parcela.

*** RÉGIMEN DE USO:**

- Uso característico: - Vivienda.
- Usos autorizados: - Residencia colectiva.
- Industriales: 1º categoría exclusivamente.
- Terciarios: en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales –2º y 3º categorías-, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. La implantación de usos comerciales de 4º categoría deberá ser prevista por el planeamiento de desarrollo.

- Usos prohibidos:
 - Garaje: preferentemente bajo rasante, exclusivamente de uso privado.
 - Equipamiento comunitario: en sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.
 - Industriales: en sus modalidades no autorizadas.
 - Terciarios: en sus modalidades no autorizadas.
 - Equipamiento comunitario: en sus modalidades incompatibles con los usos residenciales.
- * RÉGIMEN DE DOMINIO:
 - Dominio privado, con las limitaciones de uso público que expresamente se establezca en el planeamiento pormenorizado.

*** a.1.3.- Parcelas de asentamientos residenciales antiguos**

*** RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

Parcelas procedentes de asentamientos residenciales antiguos que por su interés histórico, cultural, arquitectónico y urbanístico se propone preservar, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología edificatoria básica y asegurando la conservación de todas aquellas edificaciones o elementos de las mismas cuyos valores lo justifiquen.

Estos objetivos no excluirán, sin embargo, la posibilidad de sustitución de elementos añadidos carentes de valor o construcciones que se encuentren en situación de ruina económica, reconstruyendo la edificación siguiendo las pautas existentes.

El perfil de edificación será de dos (2) plantas bajo rasante –en el caso de sustituciones-, manteniéndose el perfil existente en las plantas sobre rasante, salvo en aquellos casos en los que la Norma Particular lo determine expresamente.

- * RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO: Serán de aplicación las condiciones de uso y dominio establecidas para las parcelas “a.1.1”

*** a.1.4.- Parcelas de residencia colectiva**

*** RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, que se propone conservar, en parte, en su configuración actual.

*** RÉGIMEN DE USO:**

- Uso característico: - Residencia colectiva.
- Usos autorizados: - Vivienda.
 - Equipamiento comunitario: en sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindante con el uso característico.
- Usos prohibidos: - Los no autorizados expresamente.

- * RÉGIMEN DE DOMINIO: - Dominio privado.

2.- a.2.- PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN ABIERTA

*** RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

a.- Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo, en tal caso, contar con acceso independiente del de las viviendas desde los espacios públicos.

Dichas edificaciones se desarrollarán en disposición abierta y podrán disponer de espacios no edificados anejos. Cuando éstos deban cumplir funciones de acceso rodado a las edificaciones, deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

b.- En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades con espacios y elementos de servicio de uso común.

c.- El número de plantas bajo rasante será de dos (2) plantas, remitiéndose a la Norma Particular y al planeamiento pormenorizado la determinación del perfil de edificación para los nuevos desarrollos, consolidándose en su configuración actual los existentes perfiles.

d.- Tanto las condiciones de implantación de la edificación en la parcela como la regulación de la forma de la edificación se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado.

* RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO: Se aplicará el mismo régimen establecido para las parcelas "a.1.1" y "a.1.2"; si bien se autoriza, además, la implantación de viales de acceso y aparcamiento, jardines, áreas de juego, instalaciones deportivas y otros similares de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela, en los espacios no edificados sobre rasante.

3.- a.3.- PARCELAS RESIDENCIALES DE BAJO DESARROLLO

En las parcelas "a.3" se establecen las siguientes variantes:

* a.3.1.- Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-

* a.3.2.- Parcelas residenciales de edificación unifamiliar adosada

* **a.3.1.- Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo –comunes-**

* RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:

a.- Edificación configurada por bloques exentos constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y lateralmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de ocho (8) viviendas por núcleo de acceso y planta; y treinta y dos (32) viviendas por bloque.

b.- Los bloques sobre rasante de una misma parcela podrán agruparse bajo rasante configurando una edificación única. No se establecen limitaciones al número de bloques por parcela, autorizándose la constitución de comunidades con un número mayor de viviendas que el reseñado sobre una parcela única, con espacios de servicio de uso común.

c.- El número de plantas bajo rasante será de dos (2), remitiéndose a la Norma Particular y al planeamiento pormenorizado la determinación del perfil de edificación para los nuevos desarrollos –perfil máximo III/II, admitiéndose en elementos singulares el perfil IV/II-, consolidándose en su configuración actual los perfiles existentes.

d.- La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la de ocupación en planta de las construcciones bajo rasante, se formulará a través de las ordenanzas generales de parcela, o alternativamente mediante una ordenanza particularizada para cada parcela, que será definida por el planeamiento pormenorizado correspondiente.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico: - Vivienda: en los espacios no edificados sobre rasante se autorizará la implantación de usos auxiliares: acceso rodado y aparcamiento; depósitos de gases licuados; instalaciones deportivas; jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo.

- Usos autorizados: - Residencia Colectiva: exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela.
- Industrial: de 1º categoría, en planta baja, como uso asimilado al de vivienda.
- Terciario: usos hoteleros, usos de hostelería –restaurantes exclusivamente-, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos.
- Garaje: en planta baja y bajo rasante.
- Equipamiento comunitario: en sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindante con el uso característico.

- Usos prohibidos: - Los no autorizados expresamente.

* RÉGIMEN DE DOMINIO: - Dominio privado.

*** a.3.2.- Parcelas residenciales de edificación unifamiliar adosada**

*** RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

a.- Edificación configurada por módulos de edificación de una (1) vivienda adosadas lateralmente formando conjuntos de un máximo de ocho (8) módulos. Éstos dispondrán de acceso individualizado y jardines o espacios no edificados sobre rasante de uso privativo de cada uno de ellos, en ambas fachadas principales.

b.- Se autorizará, -sin limitación en cuanto al número de viviendas-, la agrupación en una sola parcela de varios conjuntos de edificación que dispongan de construcciones bajo rasante y espacios y elementos de servicio de uso común a la totalidad de las viviendas de la parcela.

c.- Sin perjuicio de que la Norma Particular establezca condiciones más restrictivas o consolide edificaciones que lo superen, el perfil de edificación máximo será de II(b)/II.

d.- La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la de ocupación en planta de las construcciones bajo rasante, se formulará a través de las ordenanzas generales de parcela, o, alternativamente, de una ordenanza particularizada para cada parcela, que será definida por el planeamiento pormenorizado correspondiente.

*** RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO:** - Será de aplicación el mismo régimen establecido para las parcelas "a.3.1"

4.- a.4.- PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN AISLADA

*** RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

a.- Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología aislada y alojar, exclusivamente, una o dos unidades de vivienda.

b.- El perfil de edificación será de II(b)/I

c.- El planeamiento pormenorizado podrá definir parcelas independientes destinadas exclusivamente a usos auxiliares al de vivienda –edificables o no-, como parte de conjuntos de parcelas "a.4"

d.- La regulación de la forma de la edificación se formulará a través de ordenanzas de parcela.

*** RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO:** - Será de aplicación el mismo régimen establecido para las parcelas "a.3.1"

5.- b.- PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

*** RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

a.- Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, destinadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

En todo caso, tanto a los efectos de la parcelación como a los de la división de las construcciones –incluida su división horizontal- y de su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en las condiciones generales para este tipo de parcelas y la Norma Particular correspondiente.

b.- Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados –la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos- y del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por las presentes Normas.

c.- Sin perjuicio de que la Norma Particular establezca condiciones más restrictivas o se consoliden edificaciones que lo superen, el perfil de edificación máximo será de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante, admitiéndose elementos singulares por encima de este perfil.

d.- Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela –retiro, ocupación de la misma, etc- serán las establecidas en la Norma Particular correspondiente.

e.- La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

f.- Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos por la legislación vigente y este mismo proyecto.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico: - Industriales.
- Usos autorizados: - Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.
- Terciario:
 - * Comerciales.
 - * Oficinas.
 - * Hoteleros: cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.
 - * Hosteleros.
 - * Recreativos.
- Garaje
- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- Usos prohibidos: - Los no incluidos en las modalidades anteriores.

* RÉGIMEN DE DOMINIO:

Dominio privado y/o de carácter patrimonial.

6.- c.- **PARCELAS DE USOS TERCIARIOS**

* RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:

a.- Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente, o en su caso, en el planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

b.- Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos por la legislación vigente y este mismo proyecto.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico: - Terciario.
- Usos autorizados: - Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.
- Industriales: de 1º y 2º categoría.
- Garaje.
- Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- Usos prohibidos: - Los no incluidos en las modalidades anteriores.

* RÉGIMEN DE DOMINIO:

Dominio privado y/o de carácter patrimonial.

e.- **SISTEMAS DE COMUNICACIONES**

e.1.- **REDES VIARIAS**

7.- e.1.1.- **AUTOPISTAS Y AUTOVÍAS (S.G.)**

* RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:

Excluida con excepción de las construcciones aisladas destinadas a los usos auxiliares de las autopistas y autovías.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico: - Circulación rodada.
- Usos autorizados: - Usos auxiliares: los autorizados por la legislación sectorial aplicable, áreas de conservación y explotación, estaciones de servicio de

- combustible, áreas de aparcamiento y descanso, básculas de pesaje, puestos de socorro y otros.
- Usos prohibidos: - Todos los no autorizados de forma expresa.
- * RÉGIMEN DE DOMINIO: Dominio público.

8.- **e.1.2.- CARRETERAS INTERURBANAS Y LOCALES (S.G./S.L.)**

* RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:

Excluida, con excepción de las construcciones sobre rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizadas en la legislación vigente.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico: - Circulación rodada.
- Usos autorizados: - Usos auxiliares: los autorizados por la legislación sectorial aplicable, áreas de conservación y explotación, estaciones de servicio de combustible, áreas de aparcamiento y descanso, básculas de pesaje, puestos de socorro y otros.
- Usos prohibidos: - Todos los no autorizados de forma expresa.
- * RÉGIMEN DE DOMINIO: Dominio público.

9.- **e.1.3.- VÍAS URBANAS PRINCIPALES (S.G.)**

* RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:

Excluida, con excepción de las construcciones sobre rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizadas en la legislación vigente, así como las construcciones bajo rasante que, en su caso, se autoricen en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico: - Circulación rodada.
- Usos autorizados: - Circulación peatonal.
- Aparcamiento.
- Garaje: exclusivamente bajo rasante.
- Infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.
- Usos auxiliares: paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
- Usos prohibidos: - Todos los no autorizados de forma expresa.
- Asimismo se prohíbe la apertura de accesos directos de vehículos a las parcelas o locales ocupados por actividades industriales con excepción de las estaciones de servicio o unidades de suministro de combustible-; comerciales de 3º, 4º y 5º categoría y garajes con una superficie construida mayor de 500 m²(t).
- * RÉGIMEN DE DOMINIO: Dominio público.

10.- **e.1.4.- VÍAS URBANAS (S.L.), ACERAS Y CARRILES-BICI**

* RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:

a.- Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante autorizadas y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas y, en las aceras, de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

b.- Las aceras y carriles-bici que sirvan asimismo de acceso rodado –habitual o de emergencia- a las edificaciones deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico: - Vías urbanas: circulación rodada.
- Aceras: circulación peatonal.

- Usos autorizados:
 - Carriles-bici: circulación en bicicleta.
 - Vías urbanas: circulación peatonal.
 - Aceras: circulación rodada y aparcamiento: en viales de uso compartido o de coexistencia peatones/vehículos, en situación de preferencia para la circulación peatonal y en bicicleta.
 - Terciarios: usos comerciales de 1º categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa.
 - Garaje: exclusivamente bajo rasante.
 - Equipamiento comunitario: sobre rasante, como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal. Bajo rasante podrán implantarse en construcciones no provisionales.
 - Centros de infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.
 - Usos auxiliares de las vías urbanas: paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
 - Usos prohibidos:
 - Todos los no autorizados de forma expresa.
- * RÉGIMEN DE DOMINIO: Dominio público. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa.

11.- e.1.5.- PARCELAS DE GARAJE

* RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado cuya regulación se remite a la normativa particular y al planeamiento pormenorizado correspondiente, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico:
 - Garaje: uso público o privado.
 - Usos autorizados:
 - Podrán autorizarse por el planeamiento pormenorizado, usos industriales de 1º y 2º categoría, así como de 3º en su modalidad de estaciones de servicio; usos comerciales de 1º y 2º categorías; usos de equipamiento comunitario y usos de infraestructuras de servicios, compatibles con el uso característico.
 - Usos prohibidos:
 - Todos los no autorizados de forma expresa.
- * RÉGIMEN DE DOMINIO: Dominio privado: con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan por el planeamiento pormenorizado.

12.- e.2.- REDES FERROVIARIAS (S.G.)

* RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:

a.- Construcciones vinculadas a los usos ferroviarios en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

b.- Estaciones: edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial aplicable.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico:
 - Ferroviario.
- Usos autorizados:
 - Usos asimilados al uso ferroviario de acuerdo con establecido en la legislación sectorial aplicable.
- Usos prohibidos:
 - Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

* RÉGIMEN DE DOMINIO: Dominio público.

f.1.- ESPACIOS LIBRES

13.- f.1.1.- ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G./S.L.)

*** RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

Espacios ajardinados y arbolados –parques o jardines- o, mayoritariamente pavimentados –áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales- en las que se excluye, en principio, la edificación, que se admitirá exclusivamente en los siguientes casos:

* Construcciones sobre rasante destinadas a equipamiento comunitario, definidas expresamente por el planeamiento pormenorizado o Norma Particular. Tendrán una superficie ocupada inferior al 5% de la superficie total del espacio libre y un perfil de edificación de II/I.

* Construcciones provisionales destinadas a usos autorizados en esas condiciones, con un perfil máximo de una (1) planta.

* Construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, definidas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado.

*** RÉGIMEN DE USO:**

- | | |
|-----------------------|--|
| - Uso característico: | - Espacios libres urbanos: en los casos que la legislación urbanística lo determina, el planeamiento pormenorizado deberá definir la modalidad específica de uso asignado –parque, jardines, áreas de juego o áreas peatonales- |
| - Usos autorizados: | - Terciarios: usos comerciales de 1º categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en instalaciones de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa.
- Garajes: exclusivamente bajo rasante.
- Equipamiento comunitario: sobre rasante, como usos provisionales, en implantaciones de carácter temporal. Bajo rasante, podrán implantarse en construcciones no provisionales.
- Centros de infraestructuras de servicios: exclusivamente bajo rasante.
- Usos auxiliares de las vías urbanas: paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares. |
| - Usos prohibidos: | - Todos con excepción de los autorizados de forma expresa. |

*** RÉGIMEN DE DOMINIO: Dominio público.**

14.- f.1.2.- ESPACIOS LIBRES COMUNES (S.L.)

*** RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:**

a.- Espacios ajardinados, arbolados o pavimentados de carácter residual o de escasa entidad –taludes, espacios no propicios para la estancia y disfrute- o de protección de construcciones o infraestructuras. Estos espacios no podrán computar con el carácter de espacios libres en el planeamiento pormenorizado, por su carácter de residuales o no plenamente utilizables como espacios libres.

b.- Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

Construcciones estables bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, definidas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado.

*** RÉGIMEN DE USO:**

- | | |
|-----------------------|--|
| - Uso característico: | - Espacios libres urbanos: de carácter residual o de protección de construcciones o infraestructuras.
- Circulación peatonal.
- Carril-bici. |
| - Usos autorizados: | - Terciarios: usos comerciales de 1º categoría y otros usos terciarios como usos provisionales en instalaciones de carácter temporal y en régimen de concesión administrativa. |

- Circulación rodada y aparcamiento: en situación de preferencia para la circulación peatonal.
- Garajes: exclusivamente bajo rasante.
- Equipamiento comunitario: sobre rasante, como usos provisionales, en implantaciones de carácter temporal. Bajo rasante, podrán implantarse en construcciones no provisionales.
- Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.
- Usos prohibidos:
- * RÉGIMEN DE DOMINIO: Dominio público.

15.- g.- **PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G./S.L.)**

* RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:

a.- Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la Norma Particular o al planeamiento de desarrollo correspondiente, en función de las condiciones de uso específicas asignadas.

b.- Ocupando toda o parte de la parcela, se podrán implantar construcciones bajo rasante con un uso de garaje. El perfil máximo de edificación bajo rasante será de tres (3) plantas.

c.- Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico:
 - Equipamiento comunitario. Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos característicos de una parcela, podrán implantarse en ellas otras modalidades de equipamiento diferentes si se comprobara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran motivos de utilidad pública o interés social. En el primero de los casos se solicitará informe al respecto a otros organismos o instituciones –públicos o privados- competentes por razón de la materia, si los hubiere.
 - Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar –dos (2) viviendas-
 - Terciarios: en las modalidades compatibles y complementarios del uso característico.
 - Garajes: su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por la Norma Particular o planeamiento pormenorizado.
 - Centros de infraestructuras de servicios.
 - Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.
- Usos autorizados:
 - Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar –dos (2) viviendas-
 - Terciarios: en las modalidades compatibles y complementarios del uso característico.
 - Garajes: su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por la Norma Particular o planeamiento pormenorizado.
 - Centros de infraestructuras de servicios.
 - Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.
- Usos prohibidos:

* RÉGIMEN DE DOMINIO:

El régimen general de dominio –público o privado- y las condiciones de titularidad serán los establecidos por las Normas Particulares o planeamiento pormenorizado; los cuales deberán cumplimentar, en todo caso las exigencias mínimas de incorporación al dominio público de las parcelas de carácter dotacional exigidas por la legislación urbanística vigente.

Estas se adscribirán en cada caso a la administración competente para la implantación del uso del que se trate, y cuando éste no se hubiese establecido por el planeamiento pormenorizado, al Ayuntamiento; transmitiéndose posteriormente su titularidad a la administración correspondiente, en el momento en que el Pleno Municipal asigne a la parcela un uso específico.

La eventual implantación de usos de equipamiento comunitario de titularidad privada en las parcelas adscritas al dominio público, se realizará en régimen de cesión o concesión administrativa, en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

16.- h.- **PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G./S.L.)**

* RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN:

Edificación regulada por las condiciones generales que en cada caso defina la legislación sectorial aplicable, y por las condiciones particulares que establezcan las Normas Particulares y, en su caso, el planeamiento pormenorizado correspondiente.

* RÉGIMEN DE USO:

- Uso característico: - Centros de redes de servicios: en la modalidad que establezcan las Normas Particulares y, en su caso, el planeamiento pormenorizado correspondiente.

- Usos autorizados:
y prohibidos: -Todos los demás.

* RÉGIMEN DE DOMINIO:

El régimen general de dominio –público o privado- y las condiciones de titularidad de la parcela serán los establecidos por las Normas Particulares o planeamiento pormenorizado; en función del uso específico asignado y de los establecido en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 2.10.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de la Calificación Pormenorizada

1.- Las determinaciones establecidas en el presente punto “II.3.- Calificación Pormenorizada” y en el Título “IV.- Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables” –determinaciones que en conjunto configuran el régimen básico de edificación, uso y dominio de los diversos ámbitos o zonas de uso pormenorizado-, tendrán el rango propio del planeamiento general. Su modificación requerirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo.

2.- El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas tendrán el rango normativo propio del instrumento urbanístico adecuado para su definición –planeamiento de desarrollo, estudio de detalle, proyectos de ejecución del planeamiento, etc-. A los efectos de su modificación y/o complementación se procederá a la formulación de los expedientes que, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente y en este mismo proyecto, se consideren adecuados.

3.- Determinaciones modificables por Estudios de Detalle o sin la formulación de planeamiento

a.- Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas podrán modificarse mediante la formulación de Estudios de Detalle en los siguientes supuestos:

* Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria –“e.1”- y a los espacios libres –“f.1”-, sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.

* Modificación del parcelario establecido para las parcelas destinadas a usos lucrativos, manteniendo la misma zonificación.

Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las parcelas destinadas a equipamiento comunitario.

* Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:

. Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.

. Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

b.- En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecuen a los requisitos reseñados en los apartados anteriores.

c.- Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios –generales y locales- podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas en el Artículo 2.2, como en este mismo Artículo.

TÍTULO III.- RÉGIMEN JURÍDICO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

III.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 3.1.- Formulación del régimen de Clasificación del Suelo

En el ámbito del presente proyecto se definen las siguientes clases del suelo:

- Suelo Urbano.
En este tipo de suelo se consideran:
 - * Suelo Urbano consolidado: ámbitos donde en principio se consolidan los desarrollos existentes.
 - * Suelo Urbano no consolidado: ámbitos donde se prevén nuevos aprovechamientos y por ello sometidos a planeamiento pormenorizado o con una ordenación determinada en las Normas Particulares.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Se delimitación se refleja en el plano "II.2.- Clasificación del Suelo –Término Municipal-"

III.2.- SISTEMATIZACIÓN Y ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 3.2.- Sistematización de la regulación del aprovechamiento edificatorio

1.- Criterios generales

a.- El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas edificables, podrá definirse de forma directa o expresa, o indirectamente a través de la regulación de la forma de la edificación.

b.- La regulación directa del aprovechamiento edificatorio se referirá, con carácter general, a los aprovechamientos edificatorios sobre rasante.

Asimismo, cuando se establezcan condiciones de implantación singulares podrán regularse de ese mismo modo los aprovechamientos bajo rasante.

c.- La regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Áreas clasificadas como Suelo Urbano, y con carácter general, en los aprovechamientos bajo rasante.

La utilización de esta fórmula de regulación deberá permitir sin embargo, la adecuada cuantificación del aprovechamiento edificatorio asignado, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.

d.- En los casos en los que el aprovechamiento edificatorio se defina de manera indirecta, a través de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –alturas y perfil de edificación- se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el presente documento.

e.- Cuando el aprovechamiento edificatorio asignado a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas –aprovechamiento de techo edificable o edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación- se entenderá que el aprovechamiento máximo autorizado es el resultado de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquellas que resulten más restrictivas.

f.- Se entenderá en todo caso que el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas destinadas a usos dotacionales con carácter de sistema general o local –parcelas "g"- ya sean de titularidad pública o privada, es una determinación con rango de planeamiento pormenorizado.

En ese sentido, cuando el mismo haya sido limitado por el presente proyecto, de forma expresa, o indirectamente por consolidación del desarrollo edificatorio existente, podrá incrementarse previa formulación de un expediente de planeamiento de ese tipo.

El Ayuntamiento, sin embargo, en aquellos casos en los que el incremento del aprovechamiento no supere el 15% del asignado por el presente proyecto, previo informe al respecto de los servicios técnicos que lo justifique de forma expresa, podrá eximir de este requisito, o remitir la definición de las nuevas determinaciones a un Estudio de Detalle, en el caso que se considere que esta fórmula resulte suficiente.

2.- Aprovechamiento lucrativo

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, a los efectos del cómputo del aprovechamiento lucrativo se tomarán, entre otros, los siguientes criterios:

a.- Con carácter general, se considerará como aprovechamiento edificatorio de carácter lucrativo, el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas "a.- uso residencial", "b.- uso industrial" y "c.- uso terciario".

b.- Por el contrario, se considerarán carentes de aprovechamiento lucrativo las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales de carácter público o privado, calificados como "e.- sistemas de comunicaciones", "f.- espacios libres", "g.- equipamiento comunitario" y "h.- parcelas de infraestructuras de servicios"; así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos, con la excepción de las parcelas "e.1.5.- parcelas de garaje".

Tendrán asimismo esa consideración los locales situados en las parcelas destinadas a usos lucrativos señaladas anteriormente que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destinen a usos de equipamiento comunitario.

c.- En las parcelas destinadas a usos lucrativos, el aprovechamiento lucrativo previsto se corresponderá con carácter general con el aprovechamiento edificatorio sobre rasante, no considerándose a tal efecto el aprovechamiento edificatorio bajo rasante.

3.- Unidades de medición del aprovechamiento edificatorio

a.- Con carácter general, el aprovechamiento edificatorio a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas edificables se medirá y expresará en superficie de techo edificable.

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificatorios y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción, que en todo caso, se computarán con los criterios establecidos en el Artículo 4.2.

b.- Se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura m²(t).

c.- El aprovechamiento edificatorio autorizado en un ámbito determinado podrá regularse en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a su superficie, reseñando en tal caso la edificabilidad asignada al mismo, medida en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito $-m^2(t)/m^2$.

4.- La regulación del perfil de edificación se representa por medio de la simbología siguiente: IV/II –plantas sobre rasante/plantas bajo rasante-.

Artículo 3.3.- Formulación del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbano

1.- Áreas de reparto de cargas y beneficios:

a.- Delimitación de áreas de reparto

La totalidad de los terrenos clasificados como Suelo Urbano, con excepción de aquellos a los que se hace referencia en el apartado b quedan integrados en el ámbito de:

- Las áreas de reparto AR.1-A.1, AR.2-A.14 y AR.3-A.18 expresamente delimitadas en este proyecto para las que se prevé la redacción de planeamiento pormenorizado para su desarrollo. Cada una de ellas constituye un área de reparto independiente.

- Las Unidades de Ejecución expresamente delimitadas UE.1-A.5, UE.2-A.15 y UE.3-A.15 de ejecución directa regulándose su desarrollo y determinaciones desde este documento; mientras que las UE.4-A.1 y UE.5-A.1 están incluidas en un ámbito de P.E.R.I., por tanto su configuración definitiva será concretada por ese documento. Cada una de ellas constituye un área de reparto independiente.

- Las restantes áreas de reparto no se delimitan expresamente, constituyendo cada una de ellas una parcela edificable diferenciada y por tanto un área de reparto independiente.

b.- Terrenos no incluidos en áreas de reparto

- La totalidad de los terrenos destinados a usos dotacionales con carácter de Sistema General.

- Los terrenos carentes de aprovechamiento lucrativo adscritos y vinculados a usos dotacionales con carácter de sistema local existentes, sean públicos o privados, siempre que no se hallen incluidos en áreas de reparto expresamente delimitadas.

2.- Coeficientes de ponderación:

Las Normas Subsidiarias ponderan los usos globales asignados a cada Área de Intervención Urbanística; el planeamiento pormenorizado a redactar y el posterior proyecto de gestión correspondiente ponderará las tipologías pormenorizadas resultantes.

El cálculo de los correspondientes coeficientes de ponderación se realiza teniendo en cuenta:

- La localización espacial del ámbito en el municipio.
- Los datos que nos aporta el Decreto 15/2.000 de 7 de Marzo por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y valor comprobado; valores que se consideran adecuados para tomarlos como referencia de una valoración ajustada al mercado inmobiliario del suelo.
- Los datos expuestos en la Orden de 25 de Agosto de 2.003 sobre determinación de los precios máximos de viviendas de protección oficial.

Teniendo en cuenta cada uno de los datos anteriores se concreta el cálculo de la siguiente manera:

$$P = A \times 0,20 \times 0,77$$

Siendo:

- P: valor del suelo urbanizado –€/m²(t)-
- A: precio máximo de vivienda de VPO –€/m²(u)-
- 0,20: repercusión máxima de suelo más urbanización
- 0,77: coeficiente de conversión entre superficie útil y construida (1/1,30)

3.- Áreas de reparto delimitadas expresamente

Se incluye el cuadro con la relación detallada de las áreas de reparto delimitadas en este proyecto así como:

- * La superficie total de los terrenos incluidos en cada área, indicando la superficie computable a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo.
- * La tipología de uso y edificación diferenciada siguiendo los siguientes criterios:
 - Por una parte las viviendas de protección oficial –VPO-.
 - Por otra parte las viviendas libres –VPL- en conjunto.
 - Los coeficientes de ponderación correspondientes a cada una de las tipologías adoptadas.
 - El aprovechamiento lucrativo y el aprovechamiento tipo resultante en cada caso.

Área de reparto	Referencia territorial	Superficie total -m ² -	Superficie computable -m ² -	Tipología característica uso/edif..	Aprovech. edificatorio m ² (t)	Coefficiente ponderación	Aprovech. lucrativo m ² (t) uc	Aprovech. tipo m ² (t) uc/m ²
AR.1-A.1	A.1	18.601	10.579	A	24.203	1	24.203	2,2878
AR.2-A.14	A.14	48.067	31.110	A-VPL	17.800	1	17.800	0,6397
				A-VPO	8.400	0,25	2.100	
				A	26.200	-	19.900	
AR.3-A.18	A.18	50.892	48.240	A-VPL	53.600	1	53.600	1,2599
				A-VPO	31.200	0,23	7.176	
				A	84.800	-	60.776	

4.- Áreas de reparto no delimitadas expresamente

Respecto a los restantes terrenos clasificados como Suelo Urbano y no incluidos en las áreas de reparto delimitadas expresamente se considera que cada uno de los ámbitos territoriales diferenciados y definidos como parcela edificable destinada a usos lucrativos y calificadas como parcelas a. uso residencial; b. uso industrial; c. uso terciario y e. uso de garaje constituye un área de reparto independiente.

Cada una de esas áreas de reparto incluirá además de aquellos en los que se asienta la edificación principal correspondiente, la totalidad de los terrenos vinculados urbanísticamente a ella, debiendo el conjunto reunir las condiciones necesarias para su consideración como parcela edificable autónoma. La sustitución de la edificación principal existente o la construcción de un nuevo edificio además de autorizada urbanísticamente, ha de ser susceptible de una única licencia municipal de edificación y de un único expediente urbanístico.

5.- Aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos:

a.- En las áreas de reparto que disponen de proyecto de equidistribución de cargas y beneficios y que el presente proyecto convalida expresamente, se estará a lo dispuesto en dichos proyectos en lo referente a la adjudicación y distribución del aprovechamiento urbanístico previsto entre los titulares de los terrenos y la Administración.

b.- En las restantes áreas de reparto se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- En las áreas de reparto expresamente delimitadas, siempre que no se prevea actuar mediante expropiación, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos afectados será, con carácter general, el resultante de la aplicación a su superficie del 90% del aprovechamiento tipo definido en este documento, aún cuando se produzcan reajustes en el aprovechamiento lucrativo ordenado como consecuencia de modificaciones –dentro de los límites de tolerancia previstos- de las superficies de referencia para la aplicación de los índices de edificabilidad asignados o en las superficies asignadas a las fincas computables.

- En las áreas de reparto no delimitadas expresamente, siempre que no se prevea actuar mediante expropiación, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos afectados será con carácter general, el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo correspondiente.

Artículo 3.4.- Formulación del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbanizable

1.- Áreas de reparto de cargas y beneficios:

Las áreas de reparto delimitadas coinciden con el ámbito de cada una de las Áreas de Intervención Urbanística, considerando cada una de ellas como áreas de reparto únicas e independientes.

De la misma forma, se considera que toda la superficie del ámbito es computable en el cálculo del aprovechamiento tipo.

2.- Coeficientes de ponderación:

Los criterios son los mismos que para el Suelo Urbano.

3.- Aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos:

El aprovechamiento urbanístico previsto en las Áreas de Intervención Urbanística A.33, A.34, A.35, A.36 y A.37, será adjudicado a los propietarios integrados en las mismas y al Ayuntamiento de Lasarte-Oria, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Así, el 90% de este aprovechamiento corresponderá a los citados propietarios y el 10% restante al Ayuntamiento.

En los proyectos en los que se especifique el reparto de cargas y beneficios de cada unidad, se asignará al Ayuntamiento la o las parcelas que le correspondan. En el caso de que se plantee ejecutar la totalidad del aprovechamiento asignado por el Planeamiento, el porcentaje asignado al Ayuntamiento y que por ley le corresponde, deberá ser adquirido con anterioridad a su ejecución.

4.- Otras consideraciones:

En la mayor parte de los ámbitos delimitados este proyecto consolida expresamente algunas de las edificaciones existentes con una cierta parcela aneja.

Para el cálculo del aprovechamiento tipo e considera como norma general que el aprovechamiento edificatorio contemplado será el resultante de considerar por un lado el aprovechamiento que se asigna a las viviendas VPO juntamente con los aprovechamientos existentes –edificaciones consolidadas- y por el otro el considerar el aprovechamiento edificatorio de la totalidad de las viviendas de promoción libre, sin diferenciar tipologías.

Este criterio se adopta para que no se produzcan mayores distorsiones en el cómputo de las edificaciones consolidadas

Área de reparto	Referencia territorial	Superficie total -m ² -	Superficie computable -m ² -	Tipología característica uso/edif..	Aprovech. edificatorio m ² (t)	Coeficiente ponderación	Aprovech. lucrativo m ² (t) uc	Aprovech. tipo m ² (t) uc/m ²
AR.4-A.33	A.33	31.096	31.096	B	29.300	1	29.300	0,9422
AR.5-A.34	A.34	92.088	92.088	A-VPL	16.800	1	16.800	0,2271
				A-VPO	16.456	0,25	4.114	
				A	33.256	-	20.914	
AR.6-A.35	A.35	75.871	75.871	A-VPO	22.707	1	22.707	1,3010
				A-VPL	19.000	4	76.000	
				A	41.707	-	98.707	
AR.7-A.36	A.36	81.719	81.719	A-VPL	23.400	1	23.400	0,3175
				A-VPO	10.190	0,25	2.548	
				A	33.590	-	5.948	
AR.8-A.37	A.37	23.411	23.411	A	11.400	1	11.400	0,4870

III.3.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 3.5.- Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias

1.- Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo de las Normas Subsidiarias aplicables en cada una de las Áreas de Intervención Urbanística delimitadas en los Suelos Urbano y Urbanizable, se definen de manera específica para cada una de ellas en el apartado "II.2.- Régimen jurídico de desarrollo y ejecución" de las correspondientes Normas Particulares.

2.- Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano

a.- Las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano consolidado en las que el presente proyecto determina la correspondiente ordenación pormenorizada, se considerarán como ámbitos de ejecución directa de las Normas Subsidiarias y en todas ellas se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas.

La consideración de dichas Áreas como de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación – para la totalidad o parte de su ámbito- de Estudios de Detalle, proyectos de gestión urbanística o proyectos de obras de urbanización.

b.- En las Áreas en las que a los efectos de definir la ordenación pormenorizada correspondiente se prevé la redacción de planeamiento de desarrollo –ámbitos de Suelo Urbano no consolidado- la ejecución de las previsiones de ordenación quedará condicionada a la previa tramitación y aprobación del citado expediente urbanístico.

c.- En las Áreas clasificadas como Suelo Urbano o que adquieran objetivamente dicha condición, además de los previstos expresamente en el presente proyecto, podrán formularse los planes especiales que con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren oportunos.

3.- Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable

a.- Tratándose de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, previamente a la ejecución de las previsiones planteadas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente Plan Parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada.

b.- En las Áreas de Intervención Urbanística configuradas exclusiva o parcialmente por sistemas generales, la Norma Particular determinará en cada caso, en función de la problemática de ordenación de los terrenos objeto de dicha calificación, su inclusión en el ámbito del respectivo Plan Parcial, la formulación de un Plan Especial o su consideración como ámbitos sujetos al régimen de ejecución directa.

4.- Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo No Urbanizable

Deberá formularse el planeamiento de desarrollo –Planes Especiales de Ordenación- que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente proyecto, considere oportuno la Corporación Municipal.

Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente proyecto que no requieran la formulación del citado planeamiento de desarrollo.

Artículo 3.6.- Planeamiento en Suelo Urbano

1.- Planes Especiales

En las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano, así como en aquellas otras que adquieran esta condición, podrán formularse los Planes Especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes, además de los previstos expresamente desde este proyecto.

Estos Planes Especiales deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general establecido en estas Normas Subsidiarias.

Su ámbito podrá no ajustarse al de las Áreas de Intervención Urbanística afectadas. En este caso, el Plan Especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las Áreas afectadas.

Asimismo, se deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Particular correspondiente.

Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objeto prioritario la mejora y redotación de las áreas afectadas, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público –espacios libres, sistema viario o parcelas de equipamiento comunitario-; no incrementen el aprovechamiento lucrativo asignado al ámbito afectado; y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los Planes Especiales que las desarrollen podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias, aún cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas.

2.- Estudios de Detalle

a.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto de la configuración física de las edificaciones o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior justificará la formulación de Estudios de Detalle.

b.- Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

c.- No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango. Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que estas Normas Subsidiarias establecen la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

d.- Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior o incluso modificarla, en los casos establecidos en el Artículo 2.10 de las presentes Normas.

e.- Los Estudios de Detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento –aplicación de sistemas de gestión, etc-, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Artículo 3.7.- Planeamiento en Suelo Urbanizable

a.- El planeamiento de desarrollo –Plan Parcial- a formular en el Suelo Urbanizable deberá respetar obligatoriamente tanto las determinaciones de régimen urbanístico general como las de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general establecidas en la Norma Particular del Área, sin perjuicio de las tolerancias establecidas en el Artículo 2.6 de las presentes Normas.

b.- El planeamiento parcial previsto en esta clase de suelo deberá formularse en el plazo máximo de seis (6) años contados desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 3.8.- Planeamiento en Suelo No Urbanizable

Con algunas de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, y de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 3.20 de estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

a.- Ejecución de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

b.- Realización de nuevos elementos de infraestructura –carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización y otros elementos similares- no previstos en el planeamiento ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.

c.- Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de Planes Especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por estas Normas Subsidiarias.

Dichos Planes Especiales de Ordenación incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Su aprobación definitiva corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 3.9.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado

1.- Planes Especiales y Parciales

a.- Los planes especiales y parciales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el proyecto u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

b.- Los Planes Especiales y Parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

- Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

- Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.

- Delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución. Además, siempre que se plantee la delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se definirá el correspondiente aprovechamiento medio.

- Definición detallada de la implantación de usos en las parcelas –plantas sobre y bajo rasante; y partes no edificables de la parcela- así como de las servidumbres de uso público que se impongan a las mismas.

- Definición detallada de la ordenación de los espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

- Los Planes Especiales y Parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo del presente proyecto deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:

* Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A esos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.

* Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al realojo de los residentes.

* Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa a:

. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley del Suelo.

. Conservación de determinados elementos de urbanización por los futuros propietarios de las edificaciones.

2.- Estudios de Detalle

Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en cada caso el presente proyecto o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los Estudios de Detalle definirán las siguientes determinaciones:

a.- Aquellos que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con Unidades de Ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el aprovechamiento urbanístico asignado a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente proyecto.

b.- Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los Planes Parciales y Especiales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.

c.- Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular.

III.4.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 3.10.- Disposiciones de carácter general

- 1.- La ejecución de las previsiones contenidas en el presente proyecto, así como en el planeamiento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado planeamiento.
- 2.- En las Áreas de Intervención Urbanística en las que en las Normas Particulares correspondientes se establece la aplicación del sistema de expropiación, ésta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propios del planeamiento general y su modificación requerirá la tramitación de un expediente de modificación de Normas Subsidiarias.
- 3.- Siempre que como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al realojo de aquellos.

Artículo 3.11.- Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano

- 1.- En las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística y en el plano "Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" del presente proyecto se delimitan y definen, en su caso, los ámbitos y las Unidades de Ejecución y los Sistemas de Actuación correspondientes.
Además, en el supuesto de que se entienda necesario, se procederá a la delimitación de otras Unidades de Ejecución, de conformidad con los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística.
Siempre que dichas Normas Particulares no establezcan otros criterios, en las Unidades de Ejecución a ejecutar por el Sistema de Compensación ya delimitadas o que se delimiten en el futuro, la formulación y presentación al Ayuntamiento de los Proyectos de Bases y Estatutos, se efectuará en cada caso en el plazo máximo de dos (2) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto, y en los dos años y medio (2 ¹/₂) años las de los Proyectos de Compensación.
En aquellas Unidades de Ejecución en las que se prevé la intervención mediante el Sistema de Cooperación, el Expediente de Reparcelación se entenderá iniciado una vez entre en vigor el expediente de planeamiento correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el apartado a) del epígrafe 1 del artículo 101 del vigente Reglamento de Gestión.
- 2.- A los efectos de la obtención de terrenos clasificados como Suelo Urbano y adscritos a dotaciones públicas de carácter general o local, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística.
En ese sentido, independientemente de su inclusión o no en el ámbito de Unidades de Ejecución, se intervendrá mediante Expropiación a los efectos de la obtención de dichos terrenos, tanto en los supuestos así establecidos en las Normas Particulares correspondientes como en todos aquellos otros en los que no se determine de forma expresa algún otro mecanismo.
- 3.- La parcelación de terrenos clasificados como Suelo Urbano se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, formulándose el expediente previsto en el mismo.

Artículo 3.12.- Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable

- 1.- La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbanizable, se ajustarán a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares del presente proyecto, como en el planeamiento de desarrollo a formular.
En ese sentido, el citado planeamiento de desarrollo, delimitará las Unidades de Ejecución que se estimen necesarias y definirá par cada una de ellas el correspondiente Sistema de Actuación.
- 2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos adscritos a dotaciones públicas de carácter general se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

Artículo 3.13.- Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable

1.- Con carácter general, a los efectos de su obtención, se procederá a la expropiación de aquellos terrenos que, además de clasificados como Suelo No Urbanizable, se destinen a dotaciones públicas, tanto en estas mismas Normas Subsidiarias como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo.

2.- Parcelaciones en Suelo No Urbanizable

a.- Con carácter general, y sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones que se citan a continuación.

b.- Con la excepción que se indica a continuación, las parcelaciones de fincas, que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación del presente proyecto deberán ajustarse a los siguientes criterios de división:

- Las fincas matrices con superficie inferior a 40.000 m², no podrán ser objeto de segregación o división.

- En las fincas matrices con superficie superior a 40.000 m² e inferior a 120.000 m², el número máximo de parcelas resultantes será de dos (2).

- En las fincas matrices con superficie superior a 120.000 m² e inferior a 160.000 m², el número máximo de parcelas resultantes será de tres (3).

- En las fincas matrices con superficie superior a 160.000 m² e inferior a 200.000 m², el número máximo de parcelas resultantes será de cuatro (4).

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

En todo caso, podrán efectuarse parcelaciones que impliquen superficies inferiores a las citadas, siempre que se garantice que todas y cada una de las parcelas resultantes quedarán adscritas a explotaciones agrarias, existentes o nuevas, reconocidas como tales por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral competente en la materia, garantizándose que la finca matriz mantenga la configuración mínima exigida. Con el fin de garantizar la cumplimentación de este requisito, deberá presentarse la correspondiente certificación emitida por dicha entidad.

c.- La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida desde estas Normas. Dicha parcela quedará a todos los efectos, -registrales, etc- vinculada a las citadas edificaciones y usos.

d.- Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este proyecto, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

- Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria o a usos forestales, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

- Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.

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

f.- Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o la de la parcela aportada necesaria en relación al aprovechamiento edificatorio construido, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

g.- Las segregaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente proyecto, en contra de lo dispuesto en este Artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de edificaciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o en el caso de que la misma sea autorizada, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

III.5.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 3.14.- Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización

1.- Las obras de urbanización se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:

a.- Proyectos de Urbanización cuyo objeto y finalidad sean los previstos en el Artículo 67 del Reglamento de Planeamiento.

b.- Proyectos de Obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de la urbanización de un determinado ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido por el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

c.- Proyectos Complementarios a los de edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondiente.

2.- A ese respecto, en cada Área se aplicarán las condiciones establecidas en las Normas Particulares correspondientes, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo a formular.

Artículo 3.15.- Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollan obras de urbanización

1.- Los proyectos que desarrollen obras de urbanización –en sus diferentes modalidades- podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones e infraestructuras de servicios, afectando si fuese necesario, en los Suelos Urbano y Urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del Artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

2.- Sin embargo, en los Suelos Urbano y Urbanizable, la posibilidad de atención establecida en el epígrafe precedente, no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del Artículo citado, a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

Artículo 3.16.- Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes, en especial la cumplimentación del Decreto 68/2000 de Accesibilidad.

En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales deberán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

A tal efecto, el promotor deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Artículo 3.17.- Ejecución de proyectos de urbanización por titulares no municipales

La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado, no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

A tal efecto, y en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

III.6.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Artículo 3.18.- Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbano

1.- Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación

a.- En ningún caso podrá otorgarse licencia de nueva edificación en los terrenos incluidos en Áreas clasificadas como Suelo Urbano en las que resulte necesaria la formulación de un Estudio de Detalle para la definición de dichas alineaciones y rasantes.

En ese caso, en tanto no se apruebe definitivamente el citado expediente, se considerará incumplido el requisito de la definición de alineaciones y rasantes establecido por la legislación urbanística vigente para su consideración como solares, aún cuando dichas alineaciones y rasantes puedan deducirse por analogía de las existentes de hecho en las parcelas colindantes.

b.- Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas en el presente proyecto las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo en el terreno urbanizado, para que puedan ser consideradas como solares.

Así, el Ayuntamiento deberá denegar la concesión de licencia de edificación en aquellos casos en que este requisito no se cumpla en su integridad, exigiendo la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

2.- Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas

a.- En ningún caso podrá solicitarse licencia de edificación en las parcelas incluidas en unidades de ejecución en tanto no se hayan aprobado definitivamente los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas y de urbanización necesarios, que definan las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas. En esas condiciones y en tanto dichas obligaciones no se hayan cumplimentado, se considerará incumplido el requisito “de urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas por el plan” establecido en la legislación vigente para la calificación de una determinada parcela como solar, independientemente de sus condiciones particulares.

En ese sentido, tratándose de parcelas que no reúnan los requisitos establecidos para su consideración como solar, la ejecución de las obras de urbanización correspondientes se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

b.- Asimismo, la concesión de la correspondiente licencia de edificación en las parcelas que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística y en las presentes Normas para su consideración como solares, podrá condicionarse la ejecución simultánea de las obras de edificación y las de urbanización complementarias que resulten necesarias de acuerdo con lo establecido de manera expresa o implícita por el planeamiento o, en general, con las características exigidas por un servicio adecuado a las mismas.

3.- Cómputo de los plazos para la solicitud de licencia de inicio y finalización de la edificación

a.- En parcelas edificables que no se incluyan en Unidades de Ejecución, el plazo para la solicitud de la licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del presente proyecto.

b.- Por su parte, en el supuesto de parcelas edificables incluidas en Unidades de Ejecución, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de un (1) año contado a partir de la adquisición por su titular, del derecho al aprovechamiento urbanístico.

c.- A su vez, siempre que los mismos no estén previamente definidos, en la resolución de concesión de la licencia de edificación se fijarán los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

d.- Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, este fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

Artículo 3.19.- Ejercicio de la facultad de edificar en Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable queda sometido al régimen de edificación establecido en la vigente legislación urbanística. El planeamiento parcial a formular en el mismo definirá los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como en su caso, los referidos inicio y finalización de las obras correspondientes.

Artículo 3.20.- Ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades autorizadas en el Suelo No Urbanizable

1.- El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el Suelo No Urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en las presentes Normas.

2.- Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas

a.- La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

b.- Quedan excluidos de este requisito los actos los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3.- Implantación de otros usos autorizados

a.- En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto: estas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes –características de la edificación, parcela vinculada, distancia a linderos, etc-, salvo que, como consecuencia de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias o en expediente y proyectos que se formulen en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación.

Podrán destinarse a la implantación de los citados usos, sin que resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones –parcela mínima, distancias, aprovechamiento, etc-.

En todo caso, la autorización de dichos usos se ajustará a los criterios y trámites establecidos en la vigente legislación urbanística.

b.- En nuevas edificaciones: la implantación de nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas –usos de utilidad pública o interés social-, requerirá la previa formulación y aprobación de un Plan Especial que defina los condicionantes específicos de aprovechamiento, edificación y uso. Dicho expediente será tramitado por el Ayuntamiento y remitido a la Diputación Foral a los efectos de su aprobación definitiva. Esta aprobación llevará implícita la cumplimentación del trámite previsto en los apartados 2.2, 2.3 y 2.4 del Artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que se deduzcan de otras solicitudes de licencia, previas a la concesión, para la implantación de los usos rurales característicos en la zona –o auxiliares de los mismos-, e incompatible total o parcialmente, con los usos autorizados cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

4.- En aquellos casos en los que tratándose de la nueva implantación de usos autorizados en nuevas edificaciones, en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

5.- Los proyectos de obras y la implantación de todo tipo de actividades en el Suelo No Urbanizable exigirá en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Artículo 3.21.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

1.- Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes, disconformes con las previsiones contenidas en el presente proyecto o en los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

2.- Suelos Urbano y Urbanizable

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y entre ellos los señalados en el plano "Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución" y los que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

Esos edificios e instalaciones quedarán sujetos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística y deberán ser demolidos en los plazos fijados, en su caso, por el presente proyecto; o en los que establezcan los expedientes que se formulen en su desarrollo y, en todo caso, cuando ello sea preciso para la ejecución de las dotaciones públicas, sean de carácter general o local.

3.- Suelo No Urbanizable

a.- Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc de dotaciones públicas, previstas en el presente proyecto, así como todos aquellos que por sus características puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

b.- En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en el presente proyecto, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial a aquellas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúen.

c.- Las construcciones existentes, fuera de uso, que por su estado de conservación y condiciones de habitabilidad sean susceptibles de ser declaradas en estado de ruina, no se tomarán en consideración a los efectos de la consolidación del aprovechamiento edificatorio correspondiente, o de la implantación de usos y actividades autorizados en edificaciones existentes; es decir, serán considerados como no existentes.

Artículo 3.22.- Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los Suelos Urbano y Urbanizable

1.- El Ayuntamiento podrá implantar usos provisionales de utilidad pública o interés social autorizados que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento –entre los que se considerarán los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones- en terrenos vacantes de titularidad pública o privada, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo.

2.- Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los elementos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito a que afecte; y tramitar en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3.- El Ayuntamiento deberá imponer a los titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4.- El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización

III.7.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS

Artículo 3.23.- Actos sujetos a licencia

1.- Además de los actos enumerados en la vigente legislación urbanística Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y concordantes-, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

a.- Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización –acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc- y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

b.- La implantación de usos industriales o terciarios y cualquier actuación que implique un cambio de uso o actividad.

c.- Las segregaciones de locales de todo tipo y las ampliaciones de una determinada actividad.

d.- La implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo.

e.- La implantación en el Suelo No Urbanizable tanto de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio, como de otros usos no rurales susceptibles de autorización.

f.- La segregación de una finca sita en Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

g.- La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.

h.- La apertura de cortafuegos.

i.- La construcción de pozos.

j.- La instalación de camping y acampadas.

k.- La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente –fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales-.

l.- El uso de todo tipo de terrenos como depósito –almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos-.

m.- Rellenos y acondicionamiento de terrenos.

n.- La ocupación, sea con carácter provisional o estable, de espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

2.- La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellos que impliquen la transformación/alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesariedad.

3.- Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del Término Municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

4.- Sin embargo, no será precisa licencia para ejecutar en el interior de los edificios obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas obras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos y paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores. Sin embargo, deberán tramitarse permisos del Ayuntamiento para la instalación de polipastos y contenedores que puedan ser necesarios para la ejecución de las obras de reforma o acondicionamiento de locales de vivienda u otros.

5.- La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc que de conformidad con la legalidad vigente sean, en su caso, preceptivos.

6.- En ese sentido, se conceptúan como obras menores, las obras interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación. Se incluyen, entre ellas la modificación de la distribución interior de las viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización –acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc- y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas y otras similares.

7.- Por su parte, se entenderá por establecimiento de actividades, la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter ex novo, bien sustituyendo a otra anterior que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.

En atención a las molestias que, en su caso, puedan producir a terceros y a lo dispuesto al respecto en la legalidad vigente, dichas actividades se diferencian, entre otros aspectos, en función de que hayan de ajustarse o no a lo dispuesto en la Ley de Protección del Medio Ambiente o normas que lo sustituyan o complementen y por lo tanto, de la preceptividad o no de la correspondiente licencia de apertura.

Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquella podrán ser objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal. En caso contrario bastará con la tramitación de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad.

8.- En los casos en que se plantee un cambio de uso –terciario a vivienda- se deberá tramitar inicialmente una licencia de cambio de uso y posteriormente licencia de obras. Estas actuaciones, propiciadas y permitidas desde estas Normas, se regulan expresamente en la “Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial”.

Artículo 3.24.- Contenido general de las solicitudes de licencia

1.- La solicitud de licencia, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la operación –obra, actividad o instalación- para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán -en la cantidad que establezca la legislación y en cualquier caso los indicados por el Ayuntamiento- los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este proyecto y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previo a emitir por otros organismos de las Administración o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, será éste el que indique el número de copias de los documentos a presentar.

Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y con las salvedades señaladas en el Artículo siguiente por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

2.- Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

a.- Memoria descriptiva de las obras, actividades o instalaciones que se pretenden ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualquier otra circunstancia que condicione el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades, etc.

Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores, de instalación de grúas-torre y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.

b.- Los informes y autorizaciones que, en su caso y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en estas Ordenanzas y/o en la legislación sectorial correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al peticionario de la licencia.

c.- Plano de situación a escala 1/5000 del ámbito afectado.

d.- Plano topográfico de estado actual de la parcela ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existente, a escala 1/200 o 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelos Urbanizable y No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1000 o 1/2000.

e.- Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación.

Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

f.- Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de las obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios y tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, los honorarios de los técnicos que, en su caso, intervengan en el proyecto y dirección de las obras y el I.V.A. aplicable.

3.- En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria, considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar a esos efectos como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para éstas últimas.

4.- Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación que se especifica a continuación:

a.- Parcelaciones

- Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas.

- Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta. Se deberá incluir, igualmente, un plano superpuesto.

b.- Instalación de grúas-torre

- El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho; así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido.

- Especificación del período previsto de permanencia y programa de actividad.

- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c.- Implantación de actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas –licencias de apertura de actividades clasificadas-

- La Memoria describirá con detalle tanto las características del edificio o local afectados, como de la actividad que se pretenda desarrollar, incluidas las de los productos a manipular o fabricar; la maquinaria a utilizar; las posibles repercusiones en el entorno –ruidos, vibraciones, olores, vertidos, humos, etc-; las medidas correctoras a implantar, etc.

- Documentos y condiciones exigidos por las disposiciones legales vigentes en cada caso.

- En el caso de actividades insertadas en Suelo no Urbanizable, se indicarán las parcelas afectadas por esa implantación y las colindantes, indicando las referencias catastrales correspondientes y los nombres de sus propietarios.

d.- Licencias en Suelo No Urbanizable

- En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos tanto en el presente proyecto como, en su caso, en las disposiciones legales vigentes.

- En los planos de estado actual y de emplazamiento se graficará, entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de ésta. Se indicará, de forma precisa, la localización de los accesos viarios a la finca y a cada elemento de la misma, así como las infraestructuras de servicios existentes y en proyecto y particularmente, las relativas al saneamiento y depuración de aguas y residuos.

- Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.

- Acreditación de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por el Departamento de la Diputación Foral competente en la materia.

e.- Primera utilización de edificios o instalaciones

- Copia de la licencia de obras.

- Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme a la licencia concedida.

- Planos de obra efectivamente ejecutada. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 o 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.

- Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.

- Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de la misma.

- Cédula de calificación definitiva, en el caso de tratarse de viviendas de protección oficial.

- Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.

Además, siempre que para ello no se haya establecido ningún otro mecanismo previo, o así se hubiese fijado expresamente en la licencia, en esa misma escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

- Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

- Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto de Actividades Económicas.

5.- En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

Artículo 3.25.- Titularidad de las licencias y tramitación de las mismas

1.- Se considerará titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2.- El titular de la licencia ejecutará las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3.- En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En estos casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4.- La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

El nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado. En todo caso, la transmisión de la titularidad de las licencias de obras o actividades que afecten a los bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.

Artículo 3.26.- Tramitación de las licencias

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente Artículo, así como en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local.

2.- Las solicitudes de licencias que afecten a explotaciones agrarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por el Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral u organismo que lo sustituya en sus funciones.

3.- Las solicitudes de licencia para la implantación en el Suelo No Urbanizable de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio y de otros usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previas establecidas en el Artículo 3.20 de estas Normas Urbanísticas.

5.- Siempre que el uso o actividad que se pretendan implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa.

En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de apertura como a la de obras.

Artículo 3.27.- Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias

1.- Condicionado general: las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión del suelo y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que mediante ellas se pueda evitar la denegación de una licencia.

2.- Plazos: en el acto de otorgamiento de licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos, se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres (3) y seis (6) meses –en el caso de obras menores-, y de seis (6) meses y un (1) año –en el caso de obras mayores-. Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente. Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán ejecutarse o quedar paralizadas por un período superior a seis (6) meses.

3.- Documentación complementaria: cuando en la concesión de la licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez (10) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto, se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de diez (10) días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

4.- Dirección de la obra: en todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia y en aquellos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra con la titulación técnica suficiente adecuada en función de la naturaleza de las obras y en su caso, el técnico de grado medio correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

5.- Tasas: las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

6.- Replanteo: en todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

7.- Licencia de primera utilización: los titulares de licencia de apertura y obras de edificación –en todos los casos- y los de licencias de obras menores e implantación de otras actividades –cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión-, deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización –sea en relación con la obra o la actividad o con ambas-, antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos y de ejercer la actividad correspondiente.

Si un mismo edificio o local es objeto tanto de licencia de apertura o actividad como de obras, los trámites referentes a las correspondientes licencias podrán simultanearse e incluso conformar un único documento técnico.

En cualquier caso, los titulares correspondientes deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas- debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

Artículo 3.28.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas clases de licencias

1.- Licencias de parcelación

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formulado y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2.- Licencias de edificación

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria –Artículo 3.27-3-.

3.- Licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales

Las licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales, no producirán efecto y por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la

Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización.

Artículo 3.29.- Abono de tasas y derechos

- 1.- La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.
- 2.- El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.
- 3.- Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.
- 4.- En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

Artículo 3.30.- Garantías registrales

- 1.- Se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.
- 2.- Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.
- 3.- Los gastos inherentes de la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 3.31.- Replanteo

- 1.- En los casos en que así proceda, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia, el titular deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.
- 2.- El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente y en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.
- 3.- El Ayuntamiento notificará al solicitante y al director de la obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y la hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.
Si transcurriera un plazo de diez (10) días a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte (20) días desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido en la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.
- 4.- En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el técnico municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

Artículo 3.32.- Cambio en la dirección de la obra

Cuando por cualquier causa se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de la obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes –promoción o técnico afectado- con quince (15) días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 3.33.- Modificaciones del contenido de las licencias

- 1.- Cuando se pretenda introducir modificaciones en una licencia durante la ejecución de aquellas, se deberá notificar al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.
- 2.- Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.
- 3.- En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a diez (10) días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.
- 4.- Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.
- 5.- Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

Artículo 3.34.- Prórroga de las licencias

- 1.- Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado quince (15) días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.
- 2.- La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.
- 3.- En cualquier caso, la citada prórroga devengará las correspondientes tasas.

Artículo 3.35.- Caducidad de las licencias

- 1.- Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:
 - a.- Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis (6) meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.
 - b.- En los casos de obras con un plazo de ejecución de seis (6) meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.
 - c.- Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis (6) meses contados desde la notificación de su otorgamiento.
 - d.- Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis (6) meses después de su iniciación. Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir la dentro del plazo que reste de validez a la licencia.
 - e.- Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.
- 2.- Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades industriales o terciarias caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente por un período superior a nueve (9) meses y en cualquier caso, al producirse la baja en el Impuesto de Actividades Económicas.
- 3.- Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Artículo 3.36.- Deber de reparación y limpieza

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

Artículo 3.37.- Abandono de las obras

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia y subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Artículo 3.38.- Finalización de las obras y puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad

1.- El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

2.- Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

a.- Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes y que sus instalaciones se encuentren en perfecto estado de funcionamiento.

b.- Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.

c.- Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos y estos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3.- La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4.- El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al petitionerio las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual en ningún caso podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

5.- La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta y posterior conexión en los servicios urbanos –abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y suministro de gas-.

TÍTULO IV: ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

IV.1.- DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Artículo 4.1.- Terminología de conceptos

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, los conceptos que seguidamente se expresan tendrán el significado que se define a continuación:

1.- Referencias geométricas básicas para la regulación de la forma de la edificación:

* **Alineación de parcela:** es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

* **Alineación de edificación:** es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante.

* **Retiro:** es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos, pero no los aleros.

* **Superficie de fachada:** es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

* **Retranqueo:** es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

* **Medianera:** es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

* **Altura de edificación:** es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en el Artículo 4.4 del presente documento: Cuando se regulen las condiciones de altura de edificación, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es la altura de edificación máxima autorizada.

* **Altura en fachada –de una planta-:** es la porción de la altura de edificación comprendida entre los niveles de los suelos –forjados en estructura- de la planta de referencia y de la inmediatamente superior.

* **Altura libre de un espacio cubierto:** es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie de suelo terminado.

* **Perfil de edificación:** número de plantas de una edificación, sean estas sobre rasante o bajo rasante.

* **Pendiente de cubierta:** pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

* **Perfil de cubierta:** sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

2.- Plantas de los edificios:

* **Planta sótano:** es toda aquella que se sitúa bajo una planta baja, un semisótano o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. Su altura en fachada será en todos los casos inferior a 1,20 m en más del 40% de su perímetro –en caso de no cumplir esa condición se considerará un semisótano.

* **Semisótano:** es aquella planta cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m por debajo de la rasante del terreno urbanizado –en caso de no cumplir esta condición se considerará una planta baja-; y que, asimismo presenta una altura en fachada superior a 1,20 m. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 60% de su perímetro.

* **Planta baja:** es aquella cuyo piso está situado, en más de un 60% de su perímetro, dentro de unos límites de 1,20 m por encima o 0,80 m por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres –públicos o privados-, perimetrales.

* **Entresuelo o entreplanta:** es aquella que se dispone directamente sobre un semisótano y cuyo piso se sitúa, por tanto, en más de un 40% de su perímetro, a más de 1,20 m por encima de la rasante de las vías públicas o espacios libres perimetrales.

* **Planta alta- ático:** planta situada por encima de la planta baja o del entresuelo. Se considerarán áticos aquellas plantas, las más elevadas de los edificios, que presentan un retranqueo en más del 40% de su perímetro.

* **Bajo cubierta:** es aquella situada bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en fachada sea inferior a 1,20 m.

3.- Elementos de los edificios:

* **Fachada:** paramento o cierre exterior del edificio.

* **Elementos salientes:** son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental que, formando parte de la fachada o como añadidos a ella, sobresalen de la superficie de fachada: zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas fijas.

* **Vuelos:** son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados –miradores, ya sean de carpintería o de fábrica, que poseen cerramiento por todos sus lados- o abiertos –solanas, terrazas y balcones-.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

* **Patios:**

- **De manzana:** son los que se abren en el interior de las manzanas de edificación, configuradas por una o varias parcelas, a fin de dotar de luces y vistas al conjunto de edificios que las componen.

- **Interiores:** son los que se abren en el interior de los edificios con el objeto de dotar de luces, vistas y ventilación a las habitaciones y dependencias de los mismos; espacios para tender la ropa o para disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio.

- **Exteriores:** los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

Los patios –de cualquiera de los tipos anteriores- que sirvan simultáneamente a edificios pertenecientes a dos o más parcelas se califican como mancomunados; y los que sirven a una sola parcela como patios de parcela.

* **Atillo o entrepiso:** piso o forjado adicional que sin llegar a fachada se dispone en las plantas de los edificios, indivisibles funcional y jurídicamente de éstas, cuya superficie no es computable ni a efectos de aprovechamiento ni de perfil de la edificación.

Artículo 4.2.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio

1.- Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio –m²(t)- de un edificio los elementos siguientes:

* Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que superen dicha altura.

* Los elementos macizos de la edificación.

* Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.

* Los huecos de ascensores.

* Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público se computará el 50% de su superficie.

* En los bajo cubiertas computarán los espacios con una altura superior a 1,80 m; y, en el caso de trasteros, los que cuenten con una superficie útil superior a 15,00 m² (u) por local, en cualquier caso constituyendo unidades registrales indivisibles de las viviendas u otros usos autorizados correspondientes.

2.- Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

* Los sótanos y semisótanos autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en las Normas Particulares.

* Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m de altura.

* Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.

* Los porches de uso público en planta baja.

* Los atillos o entresijos expresamente autorizados en locales de uso terciario o industrial.

3.- Aprovechamiento sobre rasante: cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera expresamente al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:

* En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.

* En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,20 m. A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, y se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.

Artículo 4.3.- Criterios para la determinación del perfil de edificación

1.- Se consideran como plantas sobre rasante las plantas bajas, entresuelos y las plantas altas de la edificación.

Por su parte los bajo cubierta no se considerarán en principio como una planta adicional en la regulación del perfil de edificación. Sin embargo, cuando responda a soluciones amansardadas –pendiente superior al 40%- disponga de huecos –buhardillas- que sobresalgan de la envolvente de cubierta autorizada o que, en el interior de dicha envolvente se sitúen en posición vertical –apertura de terrazas, áticos retranqueados o cualquier otra solución similar- se considerarán a todos los efectos como tal. En estos casos, en el que el planeamiento permite estas soluciones, el bajo cubierta será computable.

2.- Se consideran como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

3.- La regulación del perfil de edificación se representa por medio de la simbología siguiente:

IV/II: número de plantas sobre rasante regulares/ número de plantas bajo rasante.

IV(a)/II: ático computable.

IV(b)/II: bajo cubierta computable.

IV(a o b)/II: ático o bajo cubierta autorizados, computable.

IV(a y b)/II: ático y sobre él el bajo cubierta, computables.

Artículo 4.4.- Criterios para la medición de la altura de edificación y altura en fachada en las distintas plantas de los edificios

1. Altura de edificación

a.- Criterio general de medición: La altura de edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto más bajo de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado y como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada o de la intersección de ésta con el plano de cubierta.

b.- Nivel de referencia superior- casos particulares:

* Si la construcción presenta una cubierta con aleros, el nivel de referencia superior para la medición será el punto más alto de la intersección teórica de la superficie de fachada con la cara superior del forjado o tablero de cubierta.

* En caso de existir elementos volados o retranqueados –áticos-, la medición se determinará respecto a la superficie de fachada del elemento volado o retranqueado.

* En el caso de existir elementos constructivos u ornamentales, cuya longitud conjunta no supere el 15% del perímetro de la fachada, éstos no serán de consideración para la medición de la altura de edificación.

* En el caso de que el planeamiento permita la construcción de buhardas en el bajo cubierta, éstas no serán de consideración para la medición de la altura de edificación.

* En los edificios de usos industriales o terciarios, el nivel de referencia para la medición de la altura de edificación será el nivel superior –cara superior del forjado- de la última planta sobre rasante computable, excluyendo del cómputo la altura ocupada por los elementos de estructura y cubrimiento del edificio.

c.- Nivel de referencia inferior- casos particulares:

* En los edificios situados entre medianeras se tomará el punto medio de la alineación de edificación en la fachada más desfavorable, siempre que el desnivel máximo entre dicho punto medio y el punto más bajo no sea mayor de 1,20 m.

Si el desnivel fuese mayor, se tomará como referencia éste último –punto más bajo- incrementándose a efectos de la regulación en 1,20 m la altura de edificación autorizada con carácter general.

* En los casos de construcciones aisladas o adosadas sobre terrenos con pendientes elevadas, en las que el punto más bajo de la alineación de edificación se sitúe a más de 2,40 m por debajo del piso de la primera planta sobre rasante computable, se tomará ese nivel –2,40 m- como nivel de referencia inferior para la medición de la altura de la edificación.

2.- Altura a aleros o cornisas horizontales: cuando se regula expresamente este concepto, para su determinación se tomará como referencia inferior la establecida con carácter general para la medición de la altura de edificación, y como referencia superior el alero o cornisa horizontal más elevado.

3.- Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación:

* En los semisótanos y plantas bajas se tomará como referencia superior para la medición el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la referencia inferior la señalada en el apartado anterior para la altura de edificación.

* En los entresuelos y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.

* En los desvanes y bajo cubiertas, la altura en fachada se medirá tomando como referencia inferior la cara superior del forjado de piso y como referencia superior la establecida para la medición de la altura de edificación.

Artículo 4.5.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general

A.- Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación

1.- Sótanos y semisótanos: Con carácter general, y sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso puedan establecer las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística o el planeamiento de desarrollo, se autoriza la construcción de dos (2) plantas de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal.

La altura libre mínima de estas plantas será de 2,20 m, siempre que su destino sea el de garaje o anejo –trasteros- de los edificios. En el caso de que los locales sean destinados al acceso público –semisótanos o sótanos ligados al uso terciario de la planta baja-, la altura libre mínima será de 2,50 m.

2.- Planta baja: en intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura en fachada –altura comprendida entre los niveles de los suelos de la planta de referencia y de la inmediatamente superior- dependerá del destino de éstas:

* Uso terciario o equipamiento –locales con acceso al público- la altura en fachada será como máximo de 5,00 m, altura mínima necesaria para la disposición de entresuelos o altillos. La altura libre mínima de estos locales de 3,50 m.

En caso de acondicionar altillos o entresuelos, la altura libre mínima en cada uno de estos espacios –altura de altillo y espacio inferior a él- será de 2,20 m como mínimo.

* Uso de vivienda: la altura en fachada será de 3,00 m.

3.- Plantas altas: la altura en fachada mínima de las plantas altas –se exceptúa la planta bajo cubierta- será de 3,00 m.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. En estos casos deberán considerarse las alturas de planta baja y la disposición de las cornisas en las edificaciones colindantes.

En los supuestos de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, se conservarán las alturas en fachada existentes.

B.- Tratamiento de la cubierta:

* En las parcelas de uso residencial en Suelo Urbano y Urbanizable, con carácter general, la envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta del 35% medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación. Se exceptúan las Parcelas de Bajo Desarrollo y Edificación aislada en las que dicha pendiente podrá ser del 40% como máximo.

* En las demás tipologías de parcelas –industriales, terciarias y de equipamiento comunitario- que respondan a una disposición aislada y no se integren en manzanas o bloques de edificación residencial, la pendiente podrá ser del 40%; admitiéndose en estos casos soluciones de cubierta plana.

* Con carácter general, por encima del perfil de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio y lucernarios, y, cuando se autoricen expresamente, buhardillas y torreones ornamentales.

* Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical o la apertura de terrazas en el espacio bajo cubierta, aún cuando queden por debajo del perfil de cubierta autorizado.

* Si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

* En edificaciones desarrolladas en parcelas de usos terciarios y/o industriales se podrán disponer elementos singulares ocupando un máximo del 20% de la superficie ocupada por la edificación mediante la sobreelevación de una planta más sobre el perfil básico considerado, siendo en cualquier caso computable a efectos de aprovechamiento urbanístico.

ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

IV.2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL –Parcelas “a”-

IV.2.1.- CONDICIONES DE REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.6.- Condiciones generales

1.- Regulación indirecta en base a las alineaciones de la edificación:

Será aplicada en zonas integradas por parcelas con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados y configurados por edificaciones cuya alineación coincide con la de la parcela correspondiente. Esas edificaciones conforman fachadas continuas con un perfil de edificación relativamente homogéneo y colindantes con espacios públicos limítrofes –calles, espacios libres, etc.-, cuando menos en una de esas fachadas.

En esos casos, la superficie edificable se regula indirectamente a través de la forma de la edificación existente, y no de forma expresa.

La edificación ocupará la totalidad o parte del volumen comprendido entre las superficies de fachada y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, estableciéndose regulaciones específicas respecto a vuelos y retranqueos, así como respecto a la apertura de patios interiores, dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria.

* Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación estricta, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.

* Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados – incluidos levantes en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura de edificación máxima autorizada- deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.

* Intervenciones de sustitución de edificios, para los que se definen las correspondientes alineaciones de edificación, que se desarrollarán en su integridad con arreglo a las condiciones de edificación establecidas.

2.- Regulación en base a alineaciones, aprovechamiento edificatorio y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas:

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto –alineaciones, aprovechamiento, altura, perfil, etc.- a lo dispuesto en las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística y en los planos incluidos en el presente proyecto, así como, en su caso, en el planeamiento que se formule en desarrollo del mismo.

3.- Condiciones referidas a las rasantes y niveles de apoyo de la edificación, aplicables con carácter general en las parcelas de uso residencial:

En las áreas ya urbanizadas se consolidan los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En las áreas o elementos de nueva urbanización, el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de los niveles y rasantes.

Artículo 4.7.- Condiciones generales de la forma de la edificación aplicables a las parcelas “a.1 Residencial de ensanche”

Agrupar las siguientes parcelas, conteniendo especificaciones especiales para cada una de ellas:

* Parcelas “a.1.1.- Residencial de ensanche”.

* Parcelas “a.1.2.- Residencial de nuevos ensanches”.

* Parcelas “a.1.3.- Residencial de asentamientos residenciales antiguos”.

* Parcelas “a.1.4.- Parcelas de residencia colectiva”.

Parcelas “a.1.1.- Residencial de ensanche”

1.- Parcelación:

a.- Salvo definición expresa en contrario en la Norma Particular correspondiente, se consolida la parcelación existente, debiendo aplicarse las presentes Ordenanzas de manera diferenciada a cada una de las parcelas existentes.

b.- Ello no excluirá la posibilidad de su división o de la agrupación de una o varias parcelas.

c.- No se admitirán divisiones de parcelas que den lugar a nuevas parcelas con una anchura de fachada inferior a 8,00 m. Se admitirá sin embargo la edificación de las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto que no cumplimenten este requisito.

2.- Alineaciones de edificación:

Salvo definición expresa en contrario de la Norma Particular correspondiente, se consolidan las alineaciones de edificación existentes, tanto las correspondientes a las fachadas exteriores como las de los patios de manzana. En caso de sustituciones se respetarán las alineaciones que marquen el conjunto de las edificaciones a las que pertenece la actuación propuesta.

3.- Perfil y altura de edificación:

* Perfil de edificación:	V/II
* Altura en fachada de plantas bajas:	5,00 m máximo -usos terciarios-, altura mínima libre 3,50 m 3,00 m.-usos residenciales-
* Altura en fachada de plantas altas:	3,00 m
* Retranqueo del ático:	1,20 m

a.- Sobre estas determinaciones generales prevalecerán las que, de forma particularizada para cada Área se indican en la correspondiente Norma Particular.

b.- En aquellas parcelas en que se autoriza de forma expresa la disposición de una planta ático, éste estará retranqueado en todas las fachadas de la edificación, incluidas las de los patios de manzana.

c.- Las condiciones de perfil y altura de edificación en la fachada a patios de manzana serán las mismas que las de la fachada exterior, situándose en ellas la cornisa de remate al mismo nivel que en ésta última. De igual modo, a partir de la cornisa se dispondrá, en su caso, el ático y sobre él la pendiente de cubierta autorizada.

d.- Los patios de manzana podrán ocuparse bajo rasante y en la primera planta sobre rasante.

4.- Fondo de edificación:

Salvo definición expresa en contrario en la Norma Particular correspondiente, se consolida el fondo de edificación existente.

5.- Vuelos, retranqueos, aleros y otros elementos:

a.- Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías- o abiertos –balcones, terrazas-. Deberán tener una profundidad máxima desde la superficie de fachada de 1,20 m.

b.- Los vuelos abiertos podrán ocupar en fachada de la edificación no más del 40% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de sus plantas.

c.- Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 1,50 m de las edificaciones contiguas –medianeras-; con la salvedad de que se dispongan en continuidad con los vuelos existentes, configurando medianera en la separación entre viviendas.

d.- Se permitirá la disposición de vuelos en patios de manzana, únicamente en aquellas edificaciones de nuevo desarrollo, regulados en cualquier caso por el planeamiento pormenorizado.

En los patios de manzana existentes, se prohíbe expresamente la disposición de nuevos vuelos.

e.- Los balcones y terrazas estarán protegidos por antepechos o barandillas; en caso de ser de herrería calada, la separación máxima entre elementos será de 0,12 m.

f.- Por su parte los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

g.- Los tendederos estarán protegidos de la vista desde la vía pública.

h.- El saliente máximo del vuelo del alero en plantas regulares –cornisa general del edificio- sobre la superficie de fachada será de 1,20 m; en el caso de plantas ático, el alero será de 0,60 m.

6.- Cubiertas:

a.- Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil máximo autorizado. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35%.

b.- Se admiten en casos singulares las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general para las cubiertas inclinadas.

c.- No se permitirán, por encima del perfil, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas y otros elementos de seguridad.

d.- Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio –cuartos de ascensores y otros similares- deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de cubierta autorizada.

En el supuesto de que ello no fuese posible y se demostrase que técnicamente no es viable, se permitirán cuerpos salientes con este fin, por encima del plano de cubierta, para lo cual se cumplirá el siguiente condicionado:

* La altura máxima de la caseta será de 1,75 m.

* La cubierta de la caseta formará planos paralelos a los de la cubierta de la edificación.

* Tendrá un tratamiento arquitectónico y una solución técnica acorde con el entorno y con la edificación en que se encuentre.

e.- Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y altura inferior a 0,40 m; situados a eje con los huecos de fachada y con dimensiones máximas de 0,90 x 1,50 m.

f.- Disposición de torreones ornamentales: en las parcelas de esquina, podrán autorizarse la disposición de torreones ornamentales. Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m en cada una de las fachadas a partir del encuentro de ambas alineaciones.

7.- Patios:

a.- Los patios interiores deberán tener una dimensión tal que cumplan como mínimo lo dispuesto para las viviendas VPO en la normativa vigente.

b.- Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre entre ésta y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.

c.- Sobre el suelo del patio no podrá efectuarse construcción alguna.

d.- Se podrán disponer patios cubiertos y ventilados con un diámetro mínimo de 1,50 m con un uso exclusivo de tendedero.

8.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante:

a.- No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo.

Parcelas “a.1.2.- Residencial de nuevos ensanches”

Son parcelas que responden, o deberán ajustarse en el caso de nueva edificación, en cuanto a su configuración tipológica básica, a las condiciones generales de edificación establecidas para las Parcelas “a.1.1 Residenciales de ensanche”, pero que se han desarrollado, o se van a desarrollar, en base a planeamientos pormenorizados que establecen una ordenación particularizada específica para cada una de ellas, que eventualmente incorpora una asignación directa y expresa de aprovechamiento edificatorio y, en las que la definición de las Ordenanzas Reguladoras correspondientes, se remite a lo establecido por la Norma Particular y el planeamiento pormenorizado correspondiente.

Parcelas “a.1.3.- Residencial de asentamientos antiguos”

Parcelas procedentes de asentamientos residenciales antiguos que se propone preservar manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología edificatoria básica, y asegurando la conservación de todas aquellas edificaciones o elementos de las mismas, cuyos valores lo justifiquen. No se

excluye la posibilidad de la sustitución de elementos o construcciones que se encuentren en situación de ruina económica y, cuando así lo establezca el planeamiento pormenorizado, de elementos añadidos carentes de valor.

Estas edificaciones deberán conservarse permitiéndose la rehabilitación. El planeamiento pormenorizado a redactar marcará las especificaciones concretas para cada una de las parcelas.

Parcelas “a.1.4.- Parcelas de residencia colectiva”

Parcelas en las que la edificación responde a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite a la normativa particular y al planeamiento pormenorizado correspondiente.

Artículo 4.8.- Condiciones generales de la forma de la edificación aplicables a las Parcelas “a.2 Residencial de edificación abierta”

1.- Parcelación:

a.- La parcelación será definida por el planeamiento pormenorizado y, en su desarrollo, por los expedientes de ejecución que eventualmente se formulen.

b.- En las Áreas y ámbitos ya desarrollados, se consolida la parcelación existente, salvo definición expresa en contrario de las Normas Particulares correspondientes. Las intervenciones de sustitución de estas edificaciones consolidadas incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela.

2.- Aprovechamiento edificatorio:

a.- El planeamiento pormenorizado definirá de manera específica para cada parcela edificable, el aprovechamiento edificatorio asignado.

b.- En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en que se consolidan genéricamente los desarrollos existentes y en las que la Norma Particular no establece de forma expresa el aprovechamiento edificatorio asignado a cada parcela, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento de las construcciones que la ocupan. Si la edificación fuera sustituida, podrá desarrollarse el aprovechamiento edificatorio bajo rasante autorizado con carácter general.

3.- Regulación de la forma de la edificación:

a.- Se formulará, con carácter general, por el planeamiento pormenorizado a través de una ordenanza particularizada para cada parcela.

b.- En los casos de desarrollos existentes que se consolidan expresamente, y sobre los que no se proponen nuevas intervenciones edificatorias, se entenderá que dicha ordenanza queda definida por la edificación existente, debiendo adecuarse cualquier intervención de sustitución, a la volumetría y parámetros reguladores que de ella se deducen. Estos podrán modificarse dentro de las tolerancias que para los distintos elementos se establecen en el presente artículo.

4.- Alineaciones:

a.- Su definición se remite con carácter general al planeamiento pormenorizado.

b.- En las Áreas y ámbitos ya desarrollados, se consolida, salvo definición expresa en contrario de las Normas Particulares correspondientes, las alineaciones –tanto de edificación como de parcela- existentes.

En el caso de sustitución de la edificación, si las nuevas alineaciones de edificación, sobre o bajo rasante, sobresalen de la alineación de edificación del edificio sustituido, se exigirá la previa formulación de un Estudio de Detalle.

5.- Perfil y altura de la edificación:

a.- En el caso de nuevos desarrollos, se definen de forma específica para cada Área o ámbito, en la Norma Particular correspondiente.

b.- En las Áreas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan en cada parcela, salvo definición expresa en contrario en las Normas Particulares correspondientes, el perfil y la altura de la edificación de las edificaciones existentes.

La definición expresa de estos parámetros se especificarán en la Norma Particular de cada Área.

6.- Aleros:

El saliente máximo del vuelo del alero en plantas regulares –cornisa general del edificio- sobre la superficie de fachada será de 1,20 m; en el caso de que se desarrolle una planta ático, el alero será de 0,60 m.

7.- Vuelos y retranqueos:

a.- Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías o similares- o abiertos –balcones, terrazas o análogos-.

b.- Los vuelos podrán ocupar en cada fachada de la edificación no más del 40% de la longitud de su frente multiplicado por su número de plantas regulares, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 1,20 m. En esta norma quedan excluidas las plantas ático.

c.- Tan solo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

d.- Se consolidan, sin embargo, los vuelos existentes. En caso de sustitución o reforma, se deberá aplicar la norma general.

e.- Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

8.- Cubiertas:

a.- Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil máximo autorizado. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35%.

b.- Se admiten en casos singulares las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general para las cubiertas inclinadas.

c.- No se permitirán, por encima del perfil, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas y otros elementos de seguridad.

d.- Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio –cuartos de ascensores y otros similares- deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de cubierta autorizada.

En el supuesto de que ello no fuese posible y se demostrase que técnicamente no es viable, se permitirán cuerpos salientes con este fin por encima del plano de cubierta, para lo cual se cumplirá el siguiente condicionado:

* La altura máxima de la caseta será de 1,75 m.

* La cubierta de la caseta formará planos paralelos a los de la cubierta de la edificación.

* Tendrá un tratamiento arquitectónico y una solución técnica acorde con el entorno y con la edificación en que se encuentre.

e.- Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y altura inferior a 0,40 m; situados a eje con los huecos de fachada y con dimensiones máximas de 0,90 x 1,50 m.

9.- Patios:

a.- Los patios interiores deberán tener una dimensión tal que cumplan como mínimo lo dispuesto para las viviendas VPO en la normativa vigente.

b.- Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre entre ésta y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.

c.- Sobre el suelo del patio no podrá efectuarse construcción alguna.

d.- Se podrán disponer patios cubiertos y ventilados con un diámetro mínimo de 1,50 m con un uso exclusivo de tendedero.

10.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante:

a.- No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo. Sin embargo, el planeamiento pormenorizado podrá regular de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.

b.- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego.

c.- Podrán disponerse cierres de parcela, en todo caso cumpliendo las especificaciones establecidas, en las separaciones con otras fincas y en su límite con los espacios públicos. Esto siempre que el espacio no tenga una servidumbre de uso público.

Artículo 4.9.- Condiciones generales de la forma de la edificación aplicables a las Parcelas “a.3 Residencial de edificación de bajo desarrollo”

Agrupar las siguientes parcelas, conteniendo especificaciones especiales para cada una de ellas:

* Parcelas “a.3.1.- Residencial de edificación de bajo desarrollo -comunes-”: edificación configurada por bloques exentos constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y lateralmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de ocho (8) viviendas por núcleo de acceso y planta y treinta y dos (32) viviendas por bloque.

* Parcelas “a.3.2.-Residencial de edificación unifamiliar adosada”: edificación configurada por módulos de edificación de una (1) vivienda, adosados lateralmente formando conjuntos de un máximo de ocho (8) módulos.

1.- Parcelación:

a.- La parcelación será la definida por el planeamiento pormenorizado dentro de las condiciones de parcela mínima que se establece en el epígrafe 4.c.

b.- En las Áreas y ámbitos ya desarrollados se consolida, salvo definición expresa en contrario en las Normas Particulares correspondientes, la parcelación existente.

2.- Aprovechamiento edificatorio:

a.- Con carácter general, el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas se determinará en base al índice de edificabilidad de parcela establecidos por el planeamiento pormenorizado. Dicho índice se refiere a la superficie de parcela resultante de la ordenación, excluidos los espacios cedidos a dominio público o los destinados a usos privados comunes a varias parcelas.

b.- En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en que se consolidan genéricamente los desarrollos existentes y. en las que la Norma Particular no establece de forma expresa el aprovechamiento edificatorio asignado a cada parcela, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento de las construcciones que la ocupan. Si la edificación fuera sustituida, podrá desarrollarse el aprovechamiento edificatorio bajo rasante autorizado con carácter general.

3.- Regulación de la forma de la edificación:

a.- Se formulará, con carácter general, a través de la definición de la parcelación y posterior aplicación de las Ordenanzas definidas en el presente artículo.

b.- Las edificaciones existentes que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se entenderán consolidadas a todos los efectos. En caso de sustitución, se deberán cumplimentar las determinaciones citadas.

4.- Tipología edificatoria:

*** Parcelas “a.3.1.- Residencial de edificación de bajo desarrollo” –comunes-**

a.- Residencial de edificación de bajo desarrollo”: edificación configurada por bloques exentos constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y lateralmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de ocho (8) viviendas por núcleo de acceso y planta; y treinta y dos (32) viviendas por bloque.

b.- Se autoriza, sin limitación en cuanto al número máximo de viviendas, la agrupación en una sola parcela de varios bloques, los cuales podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, unitarias, y de otros espacios y elementos de titularidad y uso comunes.

c.- Se autoriza la disposición de patios interiores destinados a la ventilación e iluminación de habitaciones de las viviendas destinadas a la estancia habitual y prolongada de personas –estancias, cocinas, comedores y dormitorios-. Se podrán disponer igualmente patios cubiertos y ventilados con un diámetro mínimo de 1,50 m con un uso exclusivo de tendedero.

*** Parcelas “a.3.2.-Residencial de edificación unifamiliar adosada”**

a.- Edificación configurada por módulos de edificación de una (1) vivienda con un frente mínimo de 6 m, adosados lateralmente formando conjuntos de un máximo de ocho (8) módulos. Los módulos dispondrán de acceso individualizado y jardines o espacios no edificados sobre rasante de uso privativo de cada uno de ellos en ambas fachadas principales.

b.- Se autoriza sin limitación en cuanto al número máximo de viviendas, la agrupación en una sola parcela de varios conjuntos de edificación, los cuales podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares unitarias y de otros espacios y elementos de titularidad y uso comunes.

c.- La superficie mínima construida por unidad de vivienda será de 200 m²(t).

d.- La superficie de los jardines o espacios no edificados sobre rasante anejos a cada módulo de vivienda será en todo caso igual o mayor de 60,00 m².

5.- Alineaciones y retiros:

a.- El planeamiento pormenorizado definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación a través de las condiciones de retiro establecidas. La ordenación pormenorizada definirá una ordenación particularizada para cada parcela y establecerá alineaciones de edificación obligatoria.

b.- Se establece un retiro mínimo de 2,00 m en todas las plantas de la edificación al límite de los espacios públicos ordenados.

c.- Como norma general, la separación mínima entre bloques de una misma parcela en sus fachadas principales será de 12,00 m; mientras que la separación mínima entre bloques en sus fachadas secundarias será de 6,00 m.

d.- En las Áreas y ámbitos ya desarrollados se consolidan, salvo definición expresa en contrario de las Normas Particulares, las alineaciones existentes.

6.- Perfil y altura de edificación:

En el caso de disponerse plantas semisótano, éstas podrán tener una altura en fachada de 1,20 m máximo.

En las parcelas “a.3.1” el perfil máximo de edificación será de IV/II, siendo la altura máxima sobre rasante la resultante de cumplir la condición de que la altura en fachada de cada planta será de 3,00 m.

En las parcelas “a.3.2” el perfil de edificación será II(b)/II, siendo la altura máxima sobre rasante la resultante de cumplir la condición de que la altura en fachada de cada planta regular será de 3,00 m; con la excepción del bajo cubierta que podrá tener una altura en fachada de 1,20 m, desde la cual se dispondrá el plano de cubierta.

7.- Aleros:

El saliente máximo del vuelo del alero en plantas regulares –cornisa general del edificio- sobre la superficie de fachada será de 1,20 m; en el caso de que se desarrolle una planta ático, el alero será de 0,60 m.

8.- Vuelos y retranqueos:

a.- En los nuevos edificios –sustituyan o no a otro preexistente- podrán disponerse cuerpos salientes sobre la vía pública o espacio libre colindante. Estos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares- o abiertos –balcones, terrazas y análogos.

b.- Los vuelos abiertos ocuparán en fachada de la edificación no más del 40% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de sus plantas. Su profundidad sobre la superficie de fachada será como máximo de 1,20 m.

c.- En frentes de fachada inferior a 6,00 m se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

d.- La distancia mínima entre cualquier elemento de la edificación y la finca colindante será de 2,00 m.

9.- Cubiertas:

a.- Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil máximo autorizado. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35% en el caso de bloques y del 40% si son unifamiliares adosadas.

b.- Se admiten en casos singulares las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general para las cubiertas inclinadas.

c.- No se permitirán, por encima del perfil, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas y otros elementos de seguridad.

d.- Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio –cuartos de ascensores y otros similares- deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de cubierta autorizada.

En el supuesto de que ello no fuese posible y se demostrase que técnicamente no es viable, se permitirán cuerpos salientes con este fin, por encima del plano de cubierta, para lo cual se cumplirá el siguiente condicionado:

* La altura máxima de la caseta será de 1,75 m.

* La cubierta de la caseta formará planos paralelos a los de la cubierta de la edificación.

* Tendrá un tratamiento arquitectónico y una solución técnica acorde con el entorno y con la edificación en que se encuentre.

e.- Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y altura inferior a 0,40 m; situados a eje con los huecos de fachada y con dimensiones máximas de 0,90 x 1,50 m.

f.- En las parcelas “a.3.2”, podrán disponerse buhardillas en la planta bajo cubierta computable autorizada, cumpliendo las siguientes condiciones:

* Retranqueo mínimo: 1,00 m

* Frente de fachada máximo: 35% de la longitud de fachada

* Altura en fachada: 3,00 m

10.- Patios interiores:

Se prohíbe de forma expresa la disposición de patios interiores con la excepción de aquellos cubiertos y ventilados con un uso exclusivo de tendedero que tendrá un diámetro mínimo de 1,50 m.

11.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante:

a.- No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo. Sin embargo, el planeamiento pormenorizado, podrá regular de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.

b.- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego.

c.- En las parcelas “a.3.1” podrán disponerse cierres de parcela, en todo caso cumpliendo las especificaciones establecidas, en las separaciones con otras fincas y en su límite con los espacios públicos. Esto siempre que el espacio no tenga una servidumbre de uso público.

d.- En las parcelas “a.3.2” será obligatoria la construcción de cierres en los linderos de parcela, los cuales deberán adecuarse a las condiciones exigidas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 4.10.- Condiciones generales de la forma de la edificación aplicables a las parcelas “a.4 Residencial de edificación aislada”

1.- Parcelación, aprovechamiento edificatorio y regulación de la forma de la edificación:

Se aplicarán las condiciones establecidas para las parcelas “a.3 Residencial de bajo desarrollo” con las siguientes especificaciones:

a.- Como norma general se establecen unas condiciones de parcela y número de viviendas:

Superficie mayor de 400 m²(p) 1 viv./parcela

Superficie mayor de 900 m²(p) 2 viv./parcela

Toda parcela deberá tener un frente mínimo a vía pública de 12,00 m y contarán en cualquier caso con acceso rodado que podrá ser compartido por 2 o más viviendas.

b.- La parcelación en los nuevos ámbitos y actuaciones será la definida por el planeamiento pormenorizado.

c.- La superficie mínima construida por unidad de vivienda será de 250 m²(t).

d.- En las Áreas y ámbitos desarrollados se consolida salvo definición expresa de las Normas Particulares correspondientes la parcelación existente.

En cualquier actuación que se plantee –divisiones de parcelas existentes- se deberán cumplir los requisitos de parcela y frente mínimos establecidos anteriormente.

2.- Tipología edificatoria:

a.- La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de dos unidades de vivienda por parcela.

b.- La Normativa Particular podrá condicionar el número de viviendas a edificar –una o dos- por parcela a la superficie de la misma.

c.- La ocupación de parcela será inferior al 40% sobre rasante y al 60% bajo rasante.

3.- Alineaciones y retiros:

a.- El planeamiento pormenorizado definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación a través de las condiciones de retiro establecidas. La ordenación pormenorizada definirá una ordenación particularizada para cada parcela y establecer alineaciones de edificación obligatoria, así como autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos.

b.- Se establece con carácter general un retiro mínimo de 3,00 m desde cualquier elemento de la edificación.

d.- En las Áreas y ámbitos ya desarrollados se consolidan, salvo definición expresa en contrario de las Normas Particulares, las alineaciones existentes.

4.- Perfil de edificación:

Se establece con carácter general un perfil de II(b)/I, siendo el bajo cubierta computable.

5.- Altura de edificación:

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada Área por la Norma Particular correspondiente.

6.- Vuelos y retranqueos:

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar las condiciones de retiro establecidas.

7.- Cubiertas:

a.- Se establece con carácter general una pendiente de cubierta del 40%.

b.- Podrán disponerse buhardillas en la planta bajo cubierta computable autorizada, cumpliendo las siguientes condiciones:

* Retranqueo mínimo:	1,00 m
* Frente de fachada máximo:	35% de la longitud de fachada
* Altura en fachada:	3,00 m

8.- Espacios no edificados sobre rasante:

a.- Con carácter general, la implantación de edificaciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante, independientes del edificio principal, deberá ser regulada de forma expresa por el planeamiento pormenorizado, entendiéndose no autorizadas en caso contrario.

En parcelas consolidadas, previo estudio y proyecto correspondiente, se autorizará la implantación de edificaciones auxiliares con destino a garaje con una superficie máxima de 20,00 m².

En cualquier caso, si las citadas edificaciones son cerradas y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

Queda totalmente prohibida la construcción de edificaciones auxiliares en precario –chabolas, anejos adosados, etc-.

b.- Se autoriza la disposición de instalaciones deportivas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas, pistas de juego, frontones –cumpliendo las condiciones de retiro- y otras.

c.- Será obligatoria la construcción de cierres en los linderos de la parcela, adecuados a las condiciones generales establecidas.

Artículo 4.11.- Condiciones de la implantación de viviendas en planta baja

El ámbito de aplicación de este Artículo es:

a.- Plantas bajas en los nuevos edificios de viviendas tanto de ensanche, edificación abierta y bajo desarrollo.

b.- Plantas bajas de los edificios existentes consolidados, para propiciar la regulación de las actuaciones tendentes al cambio de uso, de terciario u otros a residencial. Las determinaciones expresas de estas actuaciones vendrán reguladas por la "Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial".

a.- **Edificaciones nuevas:** las condiciones que deben cumplir son las generales para este tipo de edificaciones, siendo en cualquier caso la altura de fachada de ésta de 3,00 m.

b.- Edificaciones consolidadas:

* Ámbito de aplicación: plantas bajas de los edificios existentes, ubicados en zonas residenciales consolidadas. A esos efectos, se entiende por planta baja aquella que al menos en un cincuenta por ciento – 50%- de su superficie edificada es coincidente con la rasante de referencia del edificio.

* Condiciones generales:

- La superficie útil de la nueva vivienda no será en ningún caso inferior a 40 m², excluido tendadero y espacios abiertos como balcones, terrazas, etc. En el caso de no cumplir esta condición –el local existente cuenta con una superficie inferior- podrá admitirse la nueva vivienda dependiendo de las características y la solución planteada, siempre que cumpla los mínimos de habitabilidad y que cuente con informe técnico favorable.

- Altura libre mínima del espacio habitado: 2,50 m.

- Deberá contar, al menos, con dos huecos a fachada que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.

* Condiciones de habitabilidad: se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones.

En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá técnicamente garantizarse y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

* Condiciones estéticas: se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición.

* Condiciones de accesibilidad: el acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar el que se efectúe desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V "Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones" del Decreto 68/2.000 de 11 de Abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación".

Estas condiciones, excepcionalmente, podrán eximirse en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

IV.2.2.- CONDICIONES DE USO –Parcelas “a”-

Artículo 4.12.- Régimen general de implantación de los usos autorizados

- 1.- Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda en todas las plantas sobre rasante.
- 2.- La implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustarán a los criterios establecidos en este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.
- 3.- Condiciones generales de implantación de los usos característicos y autorizados en las parcelas de uso residencial

Parcelas “a.1 Residencial de Ensanche” y “a.2 Residencial de Edificación Abierta”

a.- Vivienda: Se implantarán exclusivamente en las plantas sobre rasante. En el caso de implantación en planta baja, deberán cumplirse las condiciones establecidas en el Artículo 4.11.

b.- Usos auxiliares del uso de vivienda- excluido el de garaje-: Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, las cuales deberán situarse en planta baja o plantas bajo rasante.

c.- Garaje: Se habilitarán preferentemente en las plantas bajo rasante, pudiendo afectar a la planta baja las rampas de acceso.

Podrá implantarse este uso en planta baja siempre que tengan una capacidad para la guarda de seis o más vehículos y cuenten con un acceso único desde la vía pública.

Deberán cumplir las condiciones especificadas en el Artículo 4.16 de las presentes Ordenanzas.

d.- Usos industriales: Se implantarán las de 1º categoría exclusivamente en planta baja.

e.- Usos terciarios:

Uso hoteleros:

- En planta baja, entreplanta y/o primera planta.
- Ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de edificación.

Uso comerciales:

- Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entresuelo y primera planta bajo rasante –ligada la actividad a la planta baja-, con acceso independiente desde la vía pública independiente al de las viviendas.

- Se admitirá su implantación en planta primera en los siguientes casos:

* Con acceso común al de las viviendas, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos asimilados de carácter inocuo y compatibles con el uso residencial como peluquerías, salones de belleza y otros, con una superficie útil inferior a 250 m²(u).

* Ampliaciones de los locales comerciales de planta baja con acceso directo desde ellos.

- La superficie útil mínima de los nuevos locales no podrá ser inferior a 25 m²(u), siendo su frente de fachada de 3,00 m como mínimo.

Uso de oficina:

- En idénticas condiciones al uso comercial.
- En primera planta, con acceso común al de vivienda.
- En plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales y en todo caso, como uso complementario de una determinada vivienda, con una superficie máxima de 60 m² de superficie.
- Ocupando la totalidad de la parcela.

Usos recreativos: En idénticas condiciones al uso comercial.

Usos terciarios diversos:

- En las mismas condiciones que los usos de oficina.
- En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.
- f.- Usos de equipamiento comunitario: En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

Parcelas “a.3 Residencial de edificación de bajo desarrollo” y “a.4 Residencial de edificación aislada”

a.- Vivienda: Se implantarán exclusivamente en las plantas sobre rasante.

b.- Usos auxiliares del uso de vivienda: Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, las cuales deberán situarse en planta baja o plantas bajo rasante. Asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo autoriza, podrán implantarse en construcciones auxiliares independientes.

El uso de garaje se implantará con carácter general en las plantas bajo rasante o en planta baja, en la construcción principal de la parcela o en construcciones auxiliares si estas se autorizan. La totalidad de las plazas de garaje de cada una de las parcelas deberá quedar vinculada registralmente a las viviendas.

c.- Otros usos autorizados:

En las Parcelas “a.3”, la implantación de otros usos –industriales, terciarios u otros- será en las mismas condiciones que en las parcelas “a.1” y “a.2”.

4.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano:

a.- Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares –garajes, trasteros, instalaciones de servicio del edificio y/o de los locales y viviendas del mismo-, tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos en su caso autorizados, que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que forman parte.

b.- Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de garaje, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.

c.- Se autoriza asimismo la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior, estén situados a menos de 1,50 m por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1,20 m. En todo caso, estos locales quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en este mismo artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades independientes, debiendo configurar una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

d.- En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público o que den lugar a la estancia continuada de personas.

5.- Condiciones de uso de planta baja y entreplanta:

a.- Los locales situados en las plantas bajas y entreplantas podrán destinarse bien a usos residenciales, bien a usos auxiliares de viviendas localizadas en las plantas superiores, y con las que deberán constituir una unidad registral indivisible. A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan –depósitos, maquinarias de ascensores, cuartos de calderas, etc- se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existieren.

b.- Además, esos mismos locales podrán destinarse a otros usos autorizados, con las limitaciones y en las condiciones establecidas en cada caso.

c.- Podrán ejecutarse entreplantas únicamente si el acceso se realiza desde la planta baja a la que está ligada como una unidad; y cumplirán la condición de que su superficie no podrá ser superior al 40% de la superficie de la planta baja y estará retirada al menos 1/3 del fondo del local desde la línea de fachada, con un mínimo de 3,00 m desde la línea de fachada.

6.- Condiciones de las plantas altas:

a.- Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a las viviendas.

Se autoriza asimismo la implantación de usos compatibles con la vivienda.

b.- Sin perjuicio de la utilización prioritaria señalada, podrán asimismo autorizarse en dichas plantas altas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso en este proyecto.

7.- Condiciones de uso de las plantas bajo cubierta:

a.- Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

b.- Asimismo, cuando los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, etc, establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

* En edificaciones residenciales existentes y consolidadas:

- En ningún caso podrán configurar fincas registrales independientes, debiendo inscribirse como anejos a locales de vivienda situados en plantas inferiores de la misma edificación ni podrá autorizarse su utilización como vivienda independiente.

- Si la vivienda a la que se adscribe está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece una relación directa por una escalera interior, se podrá autorizar la implantación de estancias en aquellos espacios que reúnan las condiciones de habitabilidad.

- Si no se establece la relación directa exigida en el párrafo anterior o no resulta posible hacerlo por no existir relación espacial directa entre ambos locales, no se autorizará su utilización como vivienda.

* En los edificios de nueva construcción en los que el aprovechamiento edificatorio se regula a través de ordenanzas de edificación y aprovechamiento, se entenderán aplicables las condiciones anteriores.

* En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable y un número de viviendas máximo, se computará en todo caso la superficie bajo cubierta con altura superior a 1,80 m. En ningún caso se autorizará la instalación de viviendas independientes en dicha planta.

8.- Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante:

a.- Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público:

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que están adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

b.- Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público:

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, quioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

IV.2.3.-CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES. Dimensiones de los espacios, requisitos funcionales y dotación de instalaciones básicas

Artículo 4.13.- Condiciones generales

a.- Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.

b.- Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.

c.- No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, y previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

Artículo 4.14.- Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda

1.- Número de viviendas:

a.- En ámbitos consolidados podrá incrementarse el número de viviendas existentes, producto de sustituciones, ampliaciones en edificaciones subedificadas, divisiones en viviendas de grandes dimensiones o modificación de uso e implantación de viviendas en plantas bajas; considerándose admisible un incremento del 20% sobre el cómputo total de las viviendas existentes en un determinado ámbito.

b.- De igual forma, se podrá incrementar el número de viviendas en cada nuevo ámbito en un 20% del total previsto en cada uno de ellos con el fin de adecuar la oferta a la demanda actual. Este incremento se podrá implantar exclusivamente en las edificaciones de nuevos ensanches, abiertas o de bajo desarrollo –comunes-, sin que pueda incrementarse en ningún caso el número de viviendas adosadas y aisladas; respetando este incremento posible el porcentaje propuesto de vivienda libre y protegida.

2.- Programa y dimensiones generales de la vivienda:

a.- Dimensión mínima de vivienda: No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m²(u), excluido tendedero y espacios abiertos como balcones, terrazas, etc. En el caso de no cumplir esta condición –el local existente cuenta con una superficie inferior- podrá admitirse la nueva vivienda dependiendo de las características y la solución planteada, siempre que cumpla los mínimos de habitabilidad y que cuente con informe técnico favorable. En ningún caso podrá dividirse un local en viviendas con una superficie menor que la inicialmente prevista.

b.- Programa mínimo: Toda vivienda tendrá como mínimo, los siguientes espacios o dependencias de diferente uso:

- Habitación comprendiendo estancia, cocina y comedor con 20 m²(u); o bien, habitación destinada a estancia de 12 m²(u) y cocina de 6 m²(u). En la estancia deberá poder inscribirse un círculo de 3 m de diámetro.

- Dormitorio que pueda albergar dos camas, con una superficie útil no inferior a 10 m²(u).

- Aseo conteniendo lavabo, inodoro o plato de ducha o bañera corta, de 3,50 m²(u) como mínimo.

- Tendedero de ropa de 1,50 m² de superficie.

- Si la vivienda cuenta con dos o más dormitorios el estar-comedor-cocina podrá constituirse como pieza única siempre que se garantice que consideradas dichas piezas de modo independiente, cada una de ellas cuenta con ventilación e iluminación complementaria desde el exterior independiente.

- Si la vivienda cuenta con tres o cuatro dormitorios contará con un cuarto de baño completo y aseo con inodoro y lavabo.

c.- Tamaño promedio de las viviendas:

- En parcelas “a.1 Residencial de ensanche” y “a.2 Residencial de edificación abierta, la superficie útil media de las viviendas no será inferior a 70 m²(u).

- En parcelas “a.3 Residencial de edificación de bajo desarrollo”, la superficie útil será no inferior a 70 m²(u) en el caso de pequeños bloques y de 120 m²(u) en viviendas unifamiliares adosadas, excluyendo de dicha superficie la correspondiente a elementos auxiliares tales como garajes, trasteros, etc.

- En parcelas “a.4 Residencial de edificación aislada”, la superficie útil será no inferior a 150 m²(u), excluyendo de dicha superficie la correspondiente a elementos auxiliares tales como garajes, trasteros, etc.

- El número de viviendas con una superficie útil inferior a 50 m², no representará una proporción superior al 35% del total de las programadas en un edificio.

3.- Dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas:

a.- Superficie útil:

Estancia	12,00 m ² (u)
Estancia-comedor	18,00 m ² (u)
Estancia-dormitorio	18,00 m ² (u)
Dormitorio individual	6,00 m ² (u)
Dormitorio doble	10,00 m ² (u)
Cocina	6,00 m ² (u)
Cocina-comedor	18,00 m ² (u)
Cocina-estancia	18,00 m ² (u)
Baño completo	3,50 m ² (u)

Se deberán cumplir, como mínimo, las condiciones estipuladas para las viviendas VPO.

b.- Anchura libre mínima:

- En nuevas edificaciones deberán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto 68/2.000 de Accesibilidad.

- En rehabilitaciones o reformas deberán cumplirse inexcusablemente las siguientes:

Pasillos- espacios de paso	0,90 m
Escaleras interiores abiertas	0,85 m
Escaleras interiores entre paredes	0,90 m
Vestíbulo	1,20 m
Dormitorio individual	1,90 m
Dormitorio doble	2,60 m
Cocina	1,60 m
Hueco de acceso a vivienda	0,90 m

c.- Altura mínima libre:

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

Asimismo, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 40% de su superficie.

Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m.

4.- Condiciones básicas de iluminación y ventilación:

a.- Toda vivienda tendrá al menos dos huecos con apertura sobre la fachada exterior del edificio, que tendrá el destino de sala de estar en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estancia. En este caso, el frente mínimo de fachada será de 6,00 m y los huecos de ventilación e iluminación serán, al menos, del 30% de la superficie en planta del recinto.

b.- Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior –o en su caso con dimensiones adecuadas- y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, del 10% de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y en cualquier caso, no inferior a 1,00 m².

c.- Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m² y los retretes (inodoro y lavabo) de 0,25 m². Se podrán sustituir estos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

- Ventilación por conducto, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

- Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m³/h y responda a un sistema oficialmente homologado.

- Ventilación por patios de diámetro igual o mayor a 1,00 m.

d.- La cocina dispondrá de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

- Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

- Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando ésta este incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h

- Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en el caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina; con evacuación directa a la fachada.

- Es obligatoria la existencia de otro conducto para la ventilación de la despensa, si la hubiera.

- La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará preferentemente a cubierta; aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos excepcionales, sin ocasionar molestias a los vecinos.

5.- Organización funcional de las viviendas:

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a.- Los aseos serán siempre recintos independientes.
- b.- Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.
- c.- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.
- d.- El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.
- e.- Las viviendas de cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

6.- Condiciones de los accesos a los locales de vivienda:

- Se deberá cumplir en todos los puntos la normativa vigente.

a.- Portales:

- Se corresponderán con cada caja de escalera, teniendo una anchura mínima de 2,20 m, ocupando una superficie superior a 5,00 m².
- El nivel del portal será el mismo de la vía de acceso.
- La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la de la escalera o suma de ellas si hubiese varias, con un mínimo de 1,50 m de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.
- En el portal no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de planta baja y sótanos, si éstos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de viviendas o tienen un uso diferente al de vivienda.
- Se centralizarán en los mismos los contadores de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas correspondientes a todos los usos del edificio; así como los buzones de distribución de correspondencia. Los contadores podrán emplazarse, si fuera posible, en sótano.
- En edificios existentes, cuando existan desniveles entre la puerta de acceso y el descansillo de ascensores, se permitirá la disposición de rampas aún cuando no cumplan en su integridad las determinaciones de la Norma de Accesibilidad. En estos casos particulares se deberán buscar las soluciones más adecuadas a cada caso en particular.

b.- Escaleras:

- Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2.000 de Accesibilidad.
- El ancho mínimo del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2,20 m y el de los tramos, medido asimismo entre los paramentos que los limiten (pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor) será de 1,00 m.
- La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo o moldura, será de 0,27 m y la altura de la tabica no excederá de 0,18 m en elementos comunes, así como 0,20 m como máximo en escaleras interiores de una vivienda.
- El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de 18.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 0,25 m.
- Se prohíben las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas, salvo en viviendas unifamiliares y en el interior de las mismas.
- La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0,95 m, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medidos horizontalmente será de 0,12 m.

- La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

- Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con huecos practicados en cada planta o entreplanta, cuya superficie no será inferior a 1,50 m².

En edificios de hasta cuatro plantas altas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios cuya superficie sea, al menos, de 1,00 m² por planta y dejando un hueco central, libre en toda la altura de la escalera, en el que sea inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

c.- Ascensores:

- Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo determinado por el Decreto 68/2.000 de Accesibilidad.

- En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por las presentes Ordenanzas. Cuando no pueda cumplirse lo antedicho, se admitirá que se reduzca la anchura de escalera para poder integrar en su interior un ascensor de mínimas dimensiones; en el caso de patios, siempre que los huecos de ventilación e iluminación de los locales víveros que viertan al él no se vean afectados (no se podrán cegar huecos e impedir la ventilación de ningún espacio), el recorrido del ascensor se protegerá con elementos adecuados.

Si el ascensor, por imposibilidad de disponer de otro espacio adecuado deba ser instalado en la fachada de la edificación ocupando en parte un espacio público, será objeto de la correspondiente licencia, indicándose expresamente en el proyecto la ocupación prevista. La nueva instalación cuidará por una parte la estética y por otra la adecuación del espacio ocupado, sin que restrinja el uso público habitual.

d.- Trasteros bajo cubierta: Los locales bajo cubierta que se habiliten como trasteros tendrán acceso exclusivo desde la caja de escalera. Cuando estos locales tengan acceso desde una vivienda contigua se considerarán ampliación de la vivienda y computables como aprovechamiento. En cualquier caso, se vincularán registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

e.- Locales de uso complementario de vivienda: Son los locales de sótano y semisótano que se destinan a usos privados tales como actividades de estudio, juego, etc; estando prohibido habilitarlos como habitación.

Tendrán un acceso único, bien desde la vivienda colindante, bien desde el elemento común.

Para su ventilación podrán habilitarse cajones de obra adosados a la fachada. Se enrasarán al nivel de la urbanización mediante rejilla. Los huecos que puedan abrirse a estos cajones tendrán un alféizar situado a una altura no más debajo de 0,90 m bajo el forjado de techo.

Deberán vincularse registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

Artículo 4.15.- Condiciones aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados

a.- Condiciones de acceso:

- Todos los locales situados en el sótano primero, semisótano, planta baja, entresuelo o planta primera, destinados de forma predominante a usos no residenciales, tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas del mismo.

- Altura libre mínima –puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación-: 2,10 m

- Anchura libre mínima –pasillos accesibles al público-: 1,20 m

- En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y se deberá disponer una meseta de 1,20 m de fondo mínimo desde la puerta de acceso hasta el comienzo de las mismas.

b.- Altura libre mínima de los espacios: La altura libre mínima en este tipo de locales será de 2,60 m en los espacios de superficie inferior a 40 m²; 2,80 m en los de superficie inferior a 80 m² y 3,00 m en los que superen los 80 m². Asimismo se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,20 m. y bajo altillos que cumplan las condiciones

señaladas en el punto "d", 2,20 m si bien los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas. En los locales destinados a usos recreativos u hosteleros: 3,20 m.

c.- Superficie mínima: La superficie mínima útil de esos locales no será inferior a 25 m² (u). Asimismo, la zona destinada a venta al público en cada local no será inferior a 15 m²(u)

d.- Altillos en plantas bajas o entresuelos:

- Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.

- Únicamente podrán construirse estos pisos en locales cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima será de 2,20 m en la planta baja y de 2,20 m en el altillo.

- La superficie no podrá ser superior al 40% de la superficie de la planta baja y estará retirada al menos 1/3 del fondo del local desde la línea de fachada, con un mínimo de 3,00 m desde ésta.

- Los altillos autorizados no podrán utilizarse como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia continuada de personas.

e.- Dotación de aseos:

- Los locales destinados a usos de hostelería o recreativos, dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio al público de acuerdo al dimensionamiento y dotación de servicios que se establecen en el artículo 18 de las presentes Ordenanzas.

- Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano y tendrán obligatoriamente un anteaño a través del cual se accederá a ellos, en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.

- El acceso no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen o almacenen alimentos –cocinas, comedores u otros-, ni desde los locales destinados al público.

f.- Iluminación y ventilación: La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia prolongada de personas tendrá iluminación y ventilación natural ayudada por la artificial, si fuese necesario de acuerdo a las prescripciones vigentes. Para esta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte de superficie total, no inferior a 1/10 de la cabida de la parte del local par cuyo servicio se establezcan.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de viviendas, con unas dimensiones mínimas de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de acuerdo a las normas técnicas vigentes por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada o patios.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 4.16.- Condiciones de los locales destinados a garaje

Las normas contenidas en el presente Artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

a.- Con carácter general, se implantará el uso de garaje en las plantas bajo rasante.

b.- No se permite la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares. En éste tipo de edificación, en parcelas consolidadas, previo estudio y proyecto correspondiente, se autorizará la implantación de edificaciones auxiliares con destino a garaje con una superficie máxima de 20 m².

c.- La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando éstos dispongan de una capacidad para seis o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.

d.- Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.

e.- Se dispondrá de al menos una plaza de garaje por vivienda y por cada 100 m² de bajo comercial, salvo justificación expresa de su imposibilidad.

f.- El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.

g.- Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son:

Superficie y dimensiones mínimas:

- La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo

- Dimensiones mínimas de las plazas:

Plazas abiertas: 4,50 x 2,20 m

Plazas cerradas: 4,50 x 2,40 m

Plazas reservadas a minusválidos: 6,00 x 3,60 m

Aparcamiento de minusválidos:

- En batería: se podrá reducir a 5,00 x 3,60 m en el caso de imposibilidad de cumplimiento de los 6,00 m.

- En línea: si por razones de dificultad en la circulación rodada no sea posible adoptar la anchura de 3,60 m, ésta se adecuará al resto de las plazas disponibles.

Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 2,20 m en el conjunto del local.

Accesos:

- Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de 1º categoría y de 5,00 m para garajes de 2º categoría. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.

- Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 16%; y en los tramos curvos del 12%.

- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 3%.

- La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.

- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga a más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones de un ancho mínimo de 1,00 m.

- En los garajes de 1º categoría, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

- Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.

- En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad y que, previa la aprobación de su régimen por el Ayuntamiento, habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Ventilación:

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. En el caso de ventilación natural, esta podría resolverse de forma adecuada a fachada. Si se realiza a través de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.

La ventilación se realizará de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

Garaje en viviendas unifamiliares: Se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.

- El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.
- La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m, con una pendiente máxima del 18% en el desarrollo de ésta.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

IV.2.4.- CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES

Artículo 4.17.- Condiciones generales

- 1.- Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.
- 2.- A tal efecto, deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a estabilidad estructural; seguridad frente a accidentes y siniestros; estanqueidad frente a la lluvia y la humedad; acondicionamiento térmico y acústico; ventilación de los locales y evacuación de humos y gases y dotación de servicios como redes de suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas.
- 3.- Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

Artículo 4.18.- Acabado e instalaciones mínimas de los locales

1.- Locales de vivienda

- Los suelos, techos y paredes de las viviendas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.
- En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable –de forma intensa y habitual- en suelos y paredes.
- Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:
 - * Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria.
 - * Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
 - * Suministro de electricidad para alumbrado y usos domésticos.
 - * Calefacción, incluidos los elementos calefactores. Se admitirá la disposición de una instalación eléctrica dimensionada para soportar un sistema de calefacción basado en esta fuente de energía.
 - * Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión-.
- Se prohíbe expresamente la instalación de calderas o similares, y en general cualquier tipo de electrodoméstico –lavadoras, etc- en el exterior de las viviendas –balcones-; únicamente se podrán admitir en espacios destinados a tenderos semicerrados o que cuenten con celosías o similares.

2.- Locales destinados a usos no residenciales:

- Los locales estarán dotados de acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimas:
 - * Suministro de agua.
 - * Saneamiento de aguas pluviales y fecales.
 - * Suministro de electricidad.
 - * Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión-.
- Los suelos, techos y paredes de los espacios destinados al público o a la estancia continuada de personas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.
- En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable –de forma intensa y habitual- en suelos y paredes.
- La dotación de cuartos de aseo en los locales destinados a usos de hostelería o recreativos y su composición, se ajustarán a los criterios que se especifican a continuación, en función de la superficie de los espacios destinados al público:
 - * Superficie menor o igual a 30 m²(u): un inodoro con anteaseo dotado de lavabo.

* Superficie menor o igual a 50 m²(u): dos inodoros –hombres/mujeres- con anteaseo común dotado de lavabo.

* Superficie menor o igual a 100 m²(u): dos cuartos de aseo diferenciados –hombres/mujeres- dotados de un inodoro y lavabo –recomendado urinario en el de hombres-.

* Superficie menor o igual a 200 m²(u): dos cuartos de aseo diferenciados –hombres/mujeres- dotados de un inodoro, urinario y lavabo el de hombres; y de dos inodoros y dos lavabos el de mujeres.

* Superficie mayor de 200 m²(u) –por cada 100 m²(u) adicionales: se incrementará la dotación de un inodoro y un urinario en el cuarto de aseo para hombres, y con un inodoro y un lavabo en el de mujeres.

Los cuartos de aseo dispondrán de instalación de toallas de papel desechable o secador de manos de aire caliente y dosificador de jabón.

- Los establecimientos de hostelería con barra de servicio al público, dispondrán en la misma de una o varias tomas de agua y de los correspondientes desagües.

Artículo 4.19.- Instalaciones de saneamiento

- Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sistemas fácilmente accesibles y registrables.

- Se prohíbe la instalación de trituradores de residuos conectados a la red de saneamiento.

- Se dispondrán en todo caso redes separadas para la evacuación de las aguas pluviales y de las aguas residuales.

- En el interior de la parcela los tramos de conducciones entre arquetas o pozos de registro, serán rectos y de pendiente uniforme.

- Los garajes contarán en todo caso con instalación de recogida de aguas residuales, disponiéndose un sumidero por cada 200 m²(u) de superficie. Cada local dispondrá de un dispositivo separador de grasas que se conectará a la red de evacuación de aguas residuales de la parcela con anterioridad a su vertido exterior.

- Cada una de las redes –pluviales y residuales- terminará en la correspondiente arqueta sifónica que se dispondrá, en todo caso, en el interior de la parcela, para su posterior enlace con la red general, o vertido a la instalación de depuración individualizada que la sustituya –pozo filtrante o instalación similar-.

Artículo 4.20.- Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión

1.- Condiciones generales de las instalaciones

a.- Instalaciones de ventilación: las instalaciones de chimeneas de ventilación con colector general deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

- La instalación cumplimentará las determinaciones de la Norma Tecnológica NTE-ISV “Instalaciones de salubridad y ventilación” vigente o las disposiciones que eventualmente la sustituyan.

- Cada colector servirá a un máximo de siete (7) plantas.

- Los conductos –colectores y conductos individuales- serán verticales en la totalidad de su trazado y estarán contruidos con materiales incombustibles.

- Los colectores tendrán una dimensión mínima de 400 cm² y los conductos individuales de 150 cm².

- Los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

- No podrán acometer a los colectores de ventilación conductos individuales de evacuación de humos de combustión.

- El colector deberá coronarse con un aspirador estático.

b.- Instalaciones de evacuación de productos de combustión: Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las ordenanzas de protección de incendios, así como su normativa específica.

- En nuevas construcciones o reforma integral de edificios, se prohíbe la evacuación de humos y gases a través de fachadas o patios.

Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta debiendo instalarse en el interior de los edificios.

Las chimeneas se rematarán como mínimo, 2,00 m por encima del alero y/o 1,00 m por encima de las cubreras de tejados, muros o cualquier obstáculo distante menos de 10,00 m.

- En edificios existentes, cuando no sea factible la instalación de chimenea a cubierta, podrá autorizarse la evacuación a fachada o patio, siempre que se trate de aparatos de tiro forzado, no autorizándose los de tiro natural. Cualquier tipo de instalación de evacuación se dispondrá a más de 3,00 m de la rasante del terreno urbanizado, disponiendo de sistemas especiales para evitar la producción de molestias por ruidos y olores. Con independencia de los reglamentos específicos aplicables, el patio tendrá como mínimo 3,00 m² de superficie siendo inscribible un círculo de 1,00 m de diámetro.

La distancia mínima entre una salida de humos y huecos de ventilación frontales o laterales en ángulo será de 3,00 m. Asimismo, distará 3,00 m de los huecos de pared lateral si la salida de humos está a menos de 1,00 m de dicha pared lateral.

Para huecos en el mismo paño será de 0,40 m.

Distancia entre salidas de humos convergentes 3,00 m; divergentes o paralelas 0,60 m.

2.- Locales destinados a usos residenciales:

- Los cuartos de aseo que no tengan ventilación directa al exterior del edificio –mínimo de 0,40 m² en cuartos de aseo y 0,25 m² en retretes- deberán disponer de algunos de los siguientes sistemas de ventilación:

* Ventilación por conducto, de acuerdo con las condiciones establecidas en las normas técnicas vigentes.

* Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m³/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.

* Ventilación por patios de diámetro mayor o igual a 1,00 m.

- Las cocinas dispondrán de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

* Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

* Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina está incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

* Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

* Es obligatoria la existencia de otro conducto para la ventilación de la despensa si la hubiera.

* La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará preferentemente a cubierta, aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos excepcionales, sin ocasionar molestias a los vecinos.

3.- Locales destinados a usos diversos no residenciales:

- Para la disposición de ventilación mecánica –la maquinaria necesaria y, en su caso la de climatización, se deberá situar en el interior del local- se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, suscrito por un facultativo competente en la materia.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entresuelo, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

- Los cuartos de aseo y los vestuarios del personal ventilarán por algunos de los sistemas establecidos para los de las viviendas.

- En los casos de actividades de hostelería o recreativos, se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada.

Cuando los locales incorporen en el espacio de servicio al público, cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se deberá disponer obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de acuerdo a las normas técnicas vigentes que deberá contar con un ventilador centrífugo.

En cualquier caso, las ventanas podrán ser practicables y utilizarse como soporte de ventilación natural en horas de actividad si se garantiza que no se transmiten o emiten al exterior ruidos y olores, y, utilizarse, en todo caso, con ese fin fuera de las horas de actividad.

En las cocinas se exigirán las mismas condiciones de ventilación y evacuación de humos y gases que se establecen para las cocinas de las viviendas en el apartado precedente.

4.- Locales de garaje:

Se estará a lo exigido por la NBE-CPI vigente.

Artículo 4.21.- Control de vibraciones y ruidos

1.- Anclaje de elementos que produzcan ruidos y vibraciones:

- En las parcelas de uso residencial se deberá garantizar que la inmisión en los locales contiguos o próximos y en las viviendas del edificio de los ruidos y vibraciones de todo tipo que se produzcan en un determinado local, no supere los niveles establecidos por las disposiciones normativas vigentes.
 - La instalación y anclaje sobre la estructura del edificio de los elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones –aparatos elevadores, instalaciones de climatización, instalaciones de distribución y evacuación de aguas, instalaciones de transformación de energía eléctrica, maquinaria industrial y otros- deberá resolverse con los dispositivos de amortiguación y corrección necesarios y en la correspondiente solicitud de licencia se deberá justificar técnicamente la suficiencia de los mismos a los efectos del cumplimiento de las disposiciones citadas.
 - Las instalaciones de circulación de fluidos en régimen forzado –distribución y evacuación de agua, ventilación, climatización, aire comprimido y otros- dispondrán de dispositivos antivibratorios.
- La conexión de los equipos de presión a conductos o tuberías, el anclaje de los primeros a la red –y si es necesario de la totalidad de la misma-, y el paso de los conductos a través de elementos de fábrica, se realizarán mediante dispositivos elásticos que eviten la transmisión de ruidos y vibraciones a la estructura del edificio.

2.- Aislamiento de los locales frente a la emisión de ruidos y vibraciones:

- Los locales en los que se alojen actividades o elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones deberán aislarse –incluyendo los orificios y mecanismos de ventilación del local, tanto en invierno como en verano- con los elementos insonorizantes y antivibratorios necesarios, de tal forma que la emisión de los mismos al exterior o al interior de los locales contiguos o próximos, no supere los niveles establecidos por la normativa general vigente y/o medidas correctoras de otros organismos oficiales competentes.
- A tal efecto, los locales citados dispondrán, si fuese necesario, de un sistema de aireación forzada que permita el cierre total de los huecos al exterior durante el funcionamiento de la actividad o de los elementos que producen los ruidos o vibraciones.
- Sin embargo, cuando el foco emisor del ruido sea un elemento puntual, el aislamiento exigido podrá limitarse a dicho foco emisor, si con ello se cumplimentan los niveles máximos de emisión autorizados.
- Con carácter general, en el caso de que la inmisión de ruidos en un local contiguo a aquel en el que los mismos se producen, supere los niveles establecidos en la normativa vigente, corresponderá a este último la obligación de incrementar el aislamiento o de reducir la emisión de ruidos para que la inmisión en el local contiguo se sitúe en los niveles autorizados.
 - Todas las actividades cuyo funcionamiento produzca o pueda producir con los huecos al exterior abiertos; niveles de emisión de ruidos por encima de lo establecido –entre ellas se considerarán en todo caso las de hostelería y recreativas- se deberán realizar con las puertas y ventanas cerradas, y, a tal efecto, dispondrán de un vestíbulo de acceso estanco, con la suficiente capacidad de absorción acústica y doble sistema de puertas. Ambos conjuntos de puertas se dotarán de muelles de retención, al objeto de garantizar que solo una de ellas permanece abierta en cualquier momento y preferentemente, se situarán en planos ortogonales.

IV.2.5.- CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y SUS ELEMENTOS

Artículo 4.22.- Condiciones generales

a.- En las parcelas de usos residenciales se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a condiciones de seguridad y, entre ellas, de forma específica, la “Norma Básica de la Edificación NBE-CPI Condiciones de Protección contra Incendios”.

Dichas disposiciones prevalecerán, en los casos en que se establezcan condiciones más restrictivas o niveles de exigencia mayores, sobre el contenido de las presentes Ordenanzas.

b.- Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

Artículo 4.23.- Protección de huecos, ventanas, terrazas y desniveles

a.- Los huecos y desniveles, siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 0,95 m de altura.

b.- Por debajo de esa altura de protección, no habrá hueco de dimensión mayor de 0,12 m, ranuras a ras de suelo mayores de 0,05 m, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Artículo 4.24.- Salidas a tejados y cubiertas

a.- Todo edificio de uso residencial dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado, cuyas dimensiones mínimas serán de 0,80 x 0,80 m.

b.- La misma se deberá poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras y su apertura se realizará hacia el exterior.

Cuando esta salida recaiga a una cubierta inclinada, dispondrá en su parte interior o exterior de argollas o barras fijas donde se pueden sujetar los arneses o cuerdas de seguridad de los posibles usuarios.

c.- En el caso de viviendas unifamiliares, el acceso a la cubierta podrá realizarse desde una habitación cerrada.

IV.2.6.- CONDICIONES DE TRATAMIENTO

Artículo 4.25.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones

a.- Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, que incluirá la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas. Se utilizarán preferentemente los materiales habituales en el entorno, con el objetivo de adaptarse al medio.

b.- Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio –se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones y el cierre de terrazas; y en las plantas bajas, la modificación de los elementos permanentes- se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

El Ayuntamiento sin embargo, podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

c.- El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea y manteniendo los colores y tonos originales. El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura restringida a una parte de los mismos –por ejemplo de los elementos pertenecientes a una sola vivienda- en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el acabado del resto de la fachada.

d.- No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni redes de distribución de instalaciones; salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.

En casos extraordinarios, donde no exista otra alternativa factible, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada, no presenten vuelos y se oculten mediante elementos fijos tipo celosía.

Artículo 4.26.- Tratamiento de cubiertas

a.- Se prohíben expresamente las soluciones de cubierta amansardadas, autorizándose sin embargo la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de cubierta.

b.- En los paños de cubierta inclinados se empleará exclusivamente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades, la teja de hormigón de color y textura similares o la pizarra.

- c.- Por encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los siguientes elementos:
- Conductos de humos o de ventilación, antenas de telecomunicaciones, pararrayos, lucernarios paralelos al plano de cubierta –con un límite de 0,40 m sobre dicho plano- y otros elementos e instalaciones auxiliares similares.
 - Las buhardillas o torreones, exclusivamente cuando se autoricen de forma expresa por el planeamiento pormenorizado.
 - Rótulos y anuncios, en los casos y condiciones que se especifican en el Artículo 30.
- d.- Las antenas de telecomunicaciones se instalarán obligatoriamente en cubierta, guardando un retranqueo mínimo de 2,00 m respecto del alero.

Artículo 4.27.- Tratamiento de muros medianeros

Los muros medianeros, incluso en los casos de eventual provisionalidad, deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forma parte.

Artículo 4.28.- Tratamiento de tendederos

- a.- Los tendederos deberán situarse en patios interiores, en los casos en que estos existan, o en espacios bajo cubierta si fuese posible habilitarlos.
- b.- Si estas soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada; en estos casos, se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 4.29.- Tratamiento de fachadas en plantas bajas

a.- Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/5 del frente total de la fachada, debiendo corresponder dichos elementos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas serán asimismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.

b.- Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio.

Para su modificación se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad del tratamiento se mantienen.

c.- En el caso de reforma o habilitación de locales en edificaciones consolidadas, deberán como norma general, respetarse las reglas anteriores, adecuando el tratamiento de la fachada a lo preexistente.

d.- El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

e.- Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

Artículo 4.30.- Rótulos y anuncios luminosos

a.- Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,25 m, deberán situarse a una altura mínima de 3,00 m, en su extremo superior no podrán sobrepasar la rasante del suelo de la planta primera y no podrán sobresalir del marco o portada del local a que correspondan.

b.- Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

c.- En el caso de edificios no ocupados por usos no residenciales en su totalidad, o en su planta primera, los rótulos y anuncios podrán disponerse con un saliente máximo de 0,25 m, en las partes ciegas de la fachada, afectando exclusivamente a las plantas altas ocupadas por los usos citados.

d.- En las cubiertas tendrán una altura máxima de 3,20 m a partir de la cornisa general del edificio y una longitud inferior al 50% del frente de la fachada correspondiente.

Artículo 4.31.- Separaciones y cierres de fincas

a.- La separación de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro –altura mínima 0,50 m- y podrán tener una altura máxima de 2,00 m, siendo la del muro o cierre ciego no superior a 1,20 m cuando limite con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

- En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.

- En los cierres lindantes con la vía pública, desde la rasante de la misma. En los casos en que el nivel del terreno de la parcela se sitúe por encima de la vía pública, se tomará como referencia el nivel de la parcela.

b.- Los muros deberán terminarse con piedra natural o ladrillo cara vista. Se prohíben las terminaciones con enfoscados pintados y las de bloques de hormigón vistos. El Ayuntamiento, previo informe favorable de los técnicos municipales, podrá admitir otros tratamientos alternativos.

Podrán asimismo realizarse con elementos de vegetación continuos –boj, etc-, manteniéndose las mismas limitaciones de altura. Podrá incorporarse al cierre arbolado de mayor porte, siempre que la distancia entre cada unidad sea mayor de 5,00 m, y en cualquier caso no dé lugar a un cierre impermeable a la visión por encima de las alturas previstas.

Artículo 4.32.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante

a.- Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias –recogida de aguas pluviales, alumbrado, etc.-

b.- Sólo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señalen en las Normas Particulares; y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento, colores y formas que se adapten mejor al entorno.

Artículo 33.- Uniformidad de tratamiento en los conjuntos unitarios de edificación

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo deberán presentar un tratamiento de fachadas unitario. A esos efectos, se adjuntará a la licencia de edificación del primero de los edificios que lo compongan, un estudio del tratamiento del conjunto, suscrito por la totalidad de los propietarios afectados, que determinará las características a las que deberá ajustarse el resto de las construcciones.

En el suelo urbanizable, será el Plan Parcial quien definirá en sus ordenanzas el tratamiento de conjunto a adoptar.

IV.2.7.- CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO

Artículo 4.34.- Régimen general de dominio

a.- Las parcelas de uso residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en los siguientes artículos.

b.- Dentro de las referidas parcelas, podrán existir bienes de dominio público o de carácter patrimonial de la Administración.

Artículo 4.35.- Condiciones relativas a las servidumbres de uso público

a.- En cada caso, se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios establecidos por el planeamiento.

b.- Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia establecidas por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial, se ejercerán sin ninguna restricción y, en los ámbitos afectados, no se permitirá la construcción o colocación de elementos que den lugar a las citadas restricciones, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente previa concesión administrativa.

c.- Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el planeamiento urbanístico correspondiente.

d.- En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, corresponderán al Ayuntamiento los costes de servicio y el mantenimiento del alumbrado público – se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela-; y del mantenimiento de los acabados superficiales hasta las telas asfálticas sin incluir éstas; y revestimientos con excepción de los de las fachadas de locales y techos-.

Asimismo corresponderá al Ayuntamiento o a las compañías correspondientes, el mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

En éstas áreas, por el contrario, será a cargo de los propietarios la conservación de las fachadas interiores de los porches, los elementos estructurales, los aislamientos y las impermeabilizaciones, así como, en su caso, la de las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 4.36.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas

a.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento de servicio de interés general cuando esa implantación resulte necesaria o conveniente, y no existan alternativas adecuadas de implantación de los mismos en los espacios públicos.

b.- Siempre que por realización de obras o derribos en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y a la reposición de los elementos afectados en las condiciones que les sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 4.37.- Servidumbres entre parcelas

a.- Condiciones generales: las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de estas parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.

b.- Servidumbre de paso de alcantarillado: los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otros pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias, y resarciendo al propietario afectado el importe de los gastos que se originen.

c.- Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes: en la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas de cimentación podrán ser comunes, ocupando la superficie correspondiente en cada una de las parcelas afectadas.

A estos efectos, se considerará que existe entre dichas parcelas una servidumbre recíproca activa y pasiva.

d.- Servidumbres de acceso a garajes: en los casos que se señalan expresamente en el planeamiento vigente, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial –o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido- quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes establecidos.

Artículo 4.38.- Vinculaciones de propiedad obligatoria

Los espacios bajocubierta no computados a los efectos del aprovechamiento edificatorio, no podrán registrarse en ningún caso como elementos de propiedad independientes.

Dichos espacios deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas, y/o los demás usos que ocupen el edificio; y en caso de subdivisión en elementos diferenciados, como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

IV.3.- ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL Y OTRAS –Parcelas “b”, “c”, “g” y “h”-

Artículo 4.39.- Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación –Parcelas “b”-

Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentarán en cada caso las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación que establezcan las Normas Particulares correspondientes.

Condiciones generales de aprovechamiento:

a.- En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano de “Alineaciones y rasantes” incluido en la Norma Particular correspondiente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio –en superficie edificable- que asimismo se definen en las Normas Particulares, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

b.- En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planos citados como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 m de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

c.- Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas desde estas Normas, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

d.- La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los planos de “Zonificación Pormenorizada”, tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación –no así las alineaciones de parcela que poseerán asimismo carácter normativo al nivel señalado-, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

Condiciones generales de edificación:

a.- Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en las que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.

b.- La altura de edificación máxima autorizada será de 12,00 m, medida desde cualquier punto de la rasante definitiva del terreno a la parte superior del alero. Sobre dicho perfil se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 m; dicha superficie computará a efectos de aprovechamiento, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada a su oportunidad según los criterios municipales.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá que dichos elementos –si no

existieran razones que lo impidan-, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

c.- El número máximo de plantas altas será de dos (2). Se admitirá la construcción de altillos o entrepisos con las características que se especificarán en el interior de cada planta; esta superficie no será computable, integrándose de forma adecuada a la planta a la que pertenece.

d.- El ancho mínimo de cada nave será de 10,00 m.

e.- La superficie útil mínima de cada local en planta baja y/o semisótano en los casos de división de naves, será de 200,00 m²(t).

Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

a.- Altura libre mínima: será de 2,50 m en las plantas sótano; 3,50 m en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 m en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa.

b.- En el caso de existir semisótanos, éstos cumplimentarán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 10,00 m y una altura libre de acceso de 3,50 m.

c.- Entrepisos o altillos: podrán realizarse con una superficie máxima equivalente a la tercera parte $\frac{1}{3}$ de la superficie del pabellón. En esta zona, la altura libre será de 2,30 m en la parte superior y de 2,50 m en la parte inferior. En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 m, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para los altillos.

d.- La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35% en el caso de cubiertas inclinadas; admitiéndose soluciones de cubierta plana en casos singulares.

e.- Las escaleras que sirvan al uso industrial deberán cumplir en sus dimensiones y condiciones la normativa vigente al igual que las escaleras de acceso a zonas de servicios –oficinas, aseos, vestuarios, etc- de uso exclusivo del personal.

f.- El acceso principal de vehículos tendrá unas dimensiones mínimas de 3,00 m de ancho y una altura mínima de 3,50 m.

g.- No se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos.

h.- Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

i.- Los rótulos, anuncios luminosos y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de las fachadas más de 0,25 m; prohibiéndose los letreros y demás motivos publicitarios colocados perpendicularmente a ella. Se admite la instalación de letreros sobre cubierta únicamente en el caso de ser tratados como elementos singulares de la edificación.

Artículo 4.40.- Condiciones generales de uso –Parcela “b”-

a.- Los usos son los previstos en el Artículo 2.9 de las presentes Ordenanzas.

b.- Podrá autorizarse el uso terciario, siempre que estén previstos en la Norma Particular correspondiente y en las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo vigente o a redactar.

c.- Por cada 1.000 m² de superficie industrial, podrá construirse una vivienda con una superficie construida máxima de 100 m²(t).

d.- Las superficies de parcela no edificables de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas. En cualquier caso tanto estos espacios como las propias edificaciones deberán adecuarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

e.- Los sótanos de las edificaciones industriales se destinarán, exclusivamente, a almacenamiento de materiales y productos elaborados, debiendo estar ligados a los de planta baja o semisótano, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

En el caso de uso de garaje, estos locales podrán ser independientes de los de planta baja, cumpliendo en cualquier caso los condicionados aplicables a este uso.

f.- Los semisótanos podrán desarrollar las actividades admitidas para las plantas bajas y constituirse como locales independientes, siempre que cumplan las condiciones del Artículo 4.39.

g.- Los entresijos o attillos autorizados se destinarán a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la actividad principal; no admitiéndose su uso para la producción.

h.- Los locales existentes quedarán consolidados en su actual estado, aún no cumpliendo con las determinaciones anteriores. En caso de sustitución deberán en cualquier caso cumplimentarlas.

Artículo 4.41.- Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva –Parcelas “b”–

a.- Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo de las presentes Normas, deberán cumplimentar las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la normativa general vigente y las disposiciones de los organismos competentes aplicables.

Espacios de carga y descarga:

a.- Todo edificio industrial deberá disponer en su interior o en sus espacios libres privados de una zona de carga y descarga de mercancías, a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén e industria, con capacidad suficiente para una plaza de camión articulado y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública.

Si la superficie de la actividad industrial excede de 1.000 m², la capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos plazas.

b.- Si la actividad está situada en una planta alta de un edificio industrial y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con dicho espacio en planta baja o en el espacio libre privado y cerrado lindante con ésta, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

c.- Los talleres de reparación de automóviles –excluidos los de reparación rápida- deberán disponer en el interior de la parcela o local, de un espacio de recepción de vehículos apto para 1 plaza/100 m²(u) –o fracción- destinados a la actividad, que no obstruya en ningún caso la libre circulación de vehículos entre el interior del taller y el exterior.

Dotación de aparcamientos y garajes:

Siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento pormenorizado lo permitan en las nuevas construcciones; y en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1 plaza/100 m²(t).

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.

Condiciones generales de iluminación y ventilación:

a.- La iluminación de las naves se realizará mediante huecos de una superficie total superior al 10% de la superficie útil. En el supuesto justificado de no llegar a dicha superficie, se dispondrá además, iluminación artificial suficiente para desarrollar la actividad prevista y que será, al menos, de 20 lux en las zonas de almacenamiento y paso; de 50 lux en las de producción o manipulación y de 300 lux en las oficinas.

b.- La ventilación será la suficiente de forma que se garantice el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m³ por hora y trabajador.

c.- El sistema de iluminación y ventilación auxiliar, deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

d.- Los locales de garaje en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Si la ventilación es natural, el local deberá contar con huecos al exterior; cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

Dotación de servicios higiénicos:

a.- Los pabellones dispondrán para su personal los servicios de higiene que establecen las Normas sobre "Seguridad e higiene en el trabajo" y Sanidad, y, como mínimo, para empresas de más de diez trabajadores, de los siguientes:

- Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.
- Un lavabo por cada diez personas que trabajen durante la misma jornada.
- Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen durante la misma jornada.

b.- Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirán, como mínimo, un inodoro y un lavabo.

c.- Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto, podrán agruparse.

d.- El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 4.42.- Condiciones de tratamiento estético –Parcelas "b"

a.- Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en estas Ordenanzas, salvo en el frente al viario local.

b.- El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que en el orden ambiental o paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

c.- Tanto las edificaciones como los espacios libres de edificación deberán conservarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

Artículo 4.43.- Condiciones generales aplicables a otras parcelas –Parcelas "c", "g" y "h"-

a.- En las parcelas de uso distinto al residencial o industrial, se aplicará con carácter subsidiario las Ordenanzas formuladas en todos aquellos casos en que la misma resulte congruente y procedente.

En los supuestos en que se susciten conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, definirá los criterios de aplicación.

b.- En las parcelas de equipamiento comunitario –parcelas "g"- y de infraestructuras de servicios –parcelas "h"-, prevalecerán, en todos los casos, la definición de necesidades y los criterios municipales al resolver volumétricamente y estéticamente los edificios a disponer.

Condiciones de habitabilidad: se aplicarán, con los criterios establecidos en el punto a expuesto, las condiciones de habitabilidad general establecidas para las parcelas de uso residencial.

Se autoriza la disposición de altillos en las condiciones establecidas para las parcelas de uso residencial.

Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones: se aplicarán, con los criterios establecidos en los puntos a y b precedentes, las condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones establecidas para las parcelas de uso residencial.

Además de las disposiciones generales contenidas en el artículo 4.17, que se aplicarán íntegramente en la totalidad de los casos, se aplicarán a los edificios no residenciales las condiciones referentes a acabados, dotación mínima de instalaciones, características de las instalaciones de saneamiento y ventilación y control de ruidos y vibraciones establecidas con carácter general para las edificaciones residenciales.

En los locales de los edificios no residenciales que se destinen a usos de residencia colectiva, usos diversos no residenciales y garaje, se aplicarán asimismo las Ordenanzas dirigidas de forma específica a los locales destinados a esos mismos usos en las edificaciones residenciales.

De igual modo, en los locales que se destinen a usos asimilables por su contenido efectivo a los usos residenciales –residencias, hoteles y otros- se aplicarán las condiciones dirigidas de forma específica a los locales de vivienda.

Condiciones de seguridad: se aplicarán con carácter general las condiciones aplicables en los edificios de uso residencial.

Condiciones de tratamiento estético:

En las parcelas de usos no residenciales, se aplicarán, con carácter general, las condiciones de tratamiento estético establecidas en el Título IV.2.6, que se relacionan a continuación:

- Art. 25.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones
- Art. 26.- Tratamiento de cubiertas: se autorizará con carácter general la implantación en cubiertas de cuartos de ascensores e instalaciones de climatización, y no se aplicarán las restricciones establecidas a las implantaciones de antenas de telecomunicación, anuncios y rótulos.
- Art. 27.- Tratamiento de muros medianeros.
- Art. 31.- Separación y cierres de fincas: se aplicarán las condiciones de regulación de la altura de los cierres, pero no las de regulación de tratamientos y materiales de los mismos.
- Art. 32.- Conservación y ornato de los espacios de edificación sobre rasante

Condiciones de dominio: se aplicarán con carácter general, cuando sean de aplicación, las condiciones de dominio establecidas en el Título IV.2.7, para las parcelas de uso residencial.

IV.4.- ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

IV.4.1.- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARÁCTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE –N.U.-

Artículo 4.44.- Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras

1.- La implantación de edificaciones y usos en Suelo No Urbanizable se ajustará al régimen general de edificación y uso establecido para las zonas de uso global así clasificadas.

2.- Asimismo, las edificaciones y construcciones que se implanten en Suelo No Urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural establecido en la legislación urbanística vigente, que se desarrolla en el articulado siguiente.

Artículo 4.45.- Condiciones generales de edificación y urbanización

1.- Condiciones de emplazamiento:

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones respecto al emplazamiento de las construcciones, adicionales a las que se establecen en las presentes Ordenanzas, con el objeto, fundamentalmente, de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones; o las afecciones sobre las posibilidades de edificación en las fincas colindantes, por aplicación de las distancias de separación obligatoria.

2.- Condiciones de la forma y el volumen de las edificaciones:

a.- Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración, a las tipologías de las construcciones rurales tradicionales existentes en el Término Municipal.

b.- Responderán a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, con la pendiente máxima autorizada del 40%. Se prohíben expresamente las soluciones amansardadas.

Salvo en construcciones singulares –edificaciones destinadas a la estabulación del ganado, granjas, silos y otros-, en las que excepcional y justificadamente podrá autorizarse su implantación, se prohíben las cubiertas planas y asimiladas.

En las cubiertas se autoriza, sin embargo, la disposición de buhardillas por encima de la altura de edificación establecida, las cuales deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- | | |
|---|-------------------------------|
| * Retranqueo mínimo: | 2,00 m |
| * Frente total de fachada: | 35% de la longitud de fachada |
| * Frente máximo por elemento: | 2,50 m |
| * Separación mínima entre elementos: | > 80% frente del elemento |
| * Altura en fachada máxima: | 3,20 m |
| -Sobre la altura del alero de la edificación- | |
| * Altura de aleros máxima de buhardilla: | 2,30 m |
| -Sobre la altura del alero de la edificación- | |

Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones.

c.- El perfil máximo de la edificación será de dos (2) plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos –máximo de una (1) planta bajo rasante-; así como el uso de los espacios resultantes bajocubierta.

d.- La altura máxima de la edificación será de 9,00 m en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente y de 11,50 m en cuanto a la cumbre dispuesta en fachada. En ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.

e.- Las edificaciones con destino agropecuario deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- | | |
|--|--------------------------|
| * Longitud máxima de la edificación: | 50 m |
| * Ocupación máxima en planta por edificio: | 1.000 m ² |
| * Superficie máxima edificable por edificio: | 1.200 m ² (t) |

Las limitaciones impuestas en los puntos b, c y d no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

3.- Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones:

a.- Como materiales de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de ladrillo hueco y/o bloque de hormigón gris y el ladrillo cara vista; si bien se admite la utilización parcial de éste último siempre que su superficie aparente no supere el 20% de la superficie de cada fachada.

b.- Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica de color natural en cualquiera de sus modalidades, incluyendo la teja romana o mediterránea y las de arcilla prensada; autorizándose la utilización de otros materiales de coloración y textura similares –chapa, fibrocemento, etc.-. Se prohíbe expresamente la utilización de pizarra y la de losetas asfálticas.

c.- Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquellos al medio rural.

d.- Las intervenciones de nueva construcción conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y propiedad.

4.- Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno:

a.- Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra; raseados y pintados; metálicos –valladas o alambradas-, de estacas y alambre y vegetales; prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin cara vista o no raseados.

En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no serán superiores a 1,20 m. Los cierres vegetales continuos no superarán en ningún caso la altura de 1,80 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 0,80 m de los linderos de la finca con los caminos públicos.

b.- Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan solo para pequeñas superficies.

c.- Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, se exigirá la plantación de especies autóctonas en su entorno. Se deberá plantar como mínimo un árbol por cada 15 m²(t) de superficie edificada.

Asimismo, se deberá plantar arbolado de las características señaladas en las playas de aparcamiento con un número de plazas superior a diez (10); disponiendo un árbol cada dos/ tres plazas de aparcamiento, como separación de las mismas.

d.- Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones –con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria- deberán disponer de acceso rodado, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales –viaria y de servicios urbanos- cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad planteada.

5.- Adaptación de las construcciones al medio rural:

Los criterios expuestos a ese respecto en este Artículo serán de cumplimiento obligatoria, salvo que el Ayuntamiento, previo informe técnico elaborado al efecto, considere que las soluciones propuestas por el solicitante de la licencia se adecuan convenientemente a las características ambientales y paisajísticas del medio rural.

6.- Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, estética y seguridad de los locales:

Los locales que se edifiquen en el Suelo No Urbanizable cumplimentarán las condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones y seguridad establecidas para espacios similares en las Ordenanzas correspondientes al Suelo Urbano. Cumplimentarán, asimismo, las ordenanzas para prevención de incendios.

En lo que respecta a las condiciones de estética aplicables, las edificaciones destinadas a usos residenciales, terciarios o equipamientos, se asimilarán a las Parcelas "a.4 Residencial de edificación aislada".

Los edificios destinados a la explotación agraria serán considerados como lugares de trabajo, asimilados a los usos industriales. Se ajustarán a las normas y disposiciones establecidas por los organismos competentes.

7.- Saneamiento de aguas residuales:

a.- Las edificaciones que no dispongan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades a la que realizar sus vertidos, deberán disponer de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas, debiéndose realizar la limpieza y mantenimiento oportuno de las mismas.

b.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda, o a vivienda y explotación agraria de carácter familiar, constarán de una fosa séptica con un filtro bacteriano para un uso exclusivo de residuos humanos.

El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno –deberá asegurarse la no contaminación del agua freática- o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas por la vigente legislación. La infiltración se realizará por medio de zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos, con una superficie mínima de terreno afectada de 40 m²/hab.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación "Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados", realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, o en caso de que las mismas se establezcan, a las disposiciones legales vigentes.

c.- Las instalaciones requeridas en las edificaciones destinadas a usos diferentes del de vivienda o explotación agraria familiar, deberán ser objeto de un proyecto específico que deberá recibir la aprobación del Ayuntamiento y organismos competentes. El mismo deberá garantizar la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

En el caso de construcciones destinadas a explotaciones ganaderas intensivas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a adoptar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

- Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A esos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.

- Cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación, en función de las especies de ganado.

- Período de tiempo previsto de almacenamiento de los residuos en los depósitos.

- Tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto.

- Método propuesto para la eliminación de los estercoleros utilizando en cualquier caso, sistemas que no provoquen efectos contaminantes.

A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento valorará la misma, admitiéndola si resultara correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

d.- Los vertidos a los cauces naturales, en todo caso, deberán ser depurados previamente y cumplimentar las condiciones que determinen los organismos competentes.

8.- Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines:

a.- Los residuos orgánicos generados por la actividad ganadera, si se trata de sólidos se almacenarán en recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca. La recogida de residuos líquidos y purines se realizará en fosa impermeable siendo su capacidad suficiente para albergar las deyecciones producidas durante 90 días de actividad ganadera a razón de 1,50 a 2,00 m³ por unidad de ganado mayor y mes de almacenamiento.

En el caso de las explotaciones bovinas, se emplearán para el cálculo constructivo de las fosas de purines, las siguientes referencias:

- Por vaca: 5,00 m³
- Por ternero de cría: 1,00 m³
- Por ternero de cebo: 3,00 m³

b.- El extendido de purines como abono natural en los terrenos de la explotación o en otros, deberá realizarse teniendo en cuenta la capacidad máxima admisible de enmienda o carga orgánica por unidad de superficie y por operación; la topografía del terreno, climatología –evitando arrastres por la lluvia-.

Como criterio general, deberá justificarse la disponibilidad de 1,00 Ha. de terreno para dichos efectos por cada 2 u.g.e.r. –unidad de ganado equivalente a efectos de riego-, considerando las siguientes equivalencias de 1 u.g.e.r. para las distintas especies:

- 1 cabeza de ganado vacuno reproductor.
- 2 cabezas de ganado vacuno de engorde.
- 1 cabeza de equino.
- 30 cabezas de ovino- caprino.
- 3,5 cerdas reproductoras.
- 15 cabezas de cerdos de cebo.
- 150 cabezas conejas madres.
- 250 gallinas.

Las limitaciones que se consideran admisibles son 45 m³/Ha como máximo en praderas de pastoreo y 70 m³/Ha en praderas de corte/siega.

c.- Los estercoleros y fosas de purines se emplazarán en las inmediaciones de las instalaciones ganaderas y en cualquier caso, dentro de la parcela que contiene el edificio principal.

d.- Tanto el almacenamiento como el riego con residuos ganaderos deberán limitarse en lo que respecta a distancias, con carácter general a las siguientes:

- 50 m de corrientes de agua naturales, conducciones y depósitos de almacenamiento de agua potable.
- 200 m de zonas de baño tradicionales o consolidadas.
- 200 m de pozos y manantiales de abastecimiento.
- 50 m de todo camino público y edificio habitado.

En ningún caso se podrán emplazar estercoleros y fosas de purines, ni se permitirá el vertido de deyecciones en zonas de protección de acuíferos y zonas de protección de cursos y masas de agua.

9.- Reposición de la capa vegetal:

En las excavaciones de todo tipo que se realicen en Suelo No Urbanizable, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural; incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

Artículo 4.46.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 4.47.- Carreteras y caminos rurales

a.- Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el Suelo No Urbanizable, no calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones; pero que reúnan las condiciones exigidas en este Artículo.

b.- La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final, con la disposición de un fondo de saco circular con un diámetro mínimo de 12,50 m o solución alternativa. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m se dispondrán ensanchamientos que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes –que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados-; bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

c.- Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales que pretendan levantarse en Suelo No Urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos públicos definidos, y situarse a una distancia superior a 10 m e inferior a 100 m de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón y una anchura mínima de 4,00 m, siendo la pendiente máxima del 15%.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil cumplimiento.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 5,00 m de estas carreteras o caminos.

d.- La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos podrá ser objeto de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

e.- En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Guipúzcoa de 25 de Noviembre de 1.994.

Artículo 4.48.- Pistas para vehículos

Se prohíbe la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,50 m de radio, cada 1.000 m y en todo caso, en su extremo final.

Artículo 4.49.- Protección del arbolado

Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas de arbolado autóctono existente en el momento de aprobación de este proyecto.

En ellas se prohíbe las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las siguientes: limpieza y entresacas destinadas a la mejora de las mismas; las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio; las que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales que hayan sido destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características que las originales.

Artículo 4.50.- Integración paisajística de los tendidos aéreos

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

Artículo 4.51.- Protección de aguas subterráneas

Se califican como áreas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas los suelos del Término Municipal así definidos en las disposiciones, documentos y proyectos promulgados y elaborados por el Gobierno Vasco.

En esas áreas, se prohíbe la implantación de actividades productoras de vertidos que por su toxicidad, o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de contaminación de las aguas subterráneas, como los vertidos de residuos, las estaciones de servicio y otras de efectos similares.

Asimismo, la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas, se condicionará a la adopción de medidas de protección necesarias, y a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrológico que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

Artículo 4.52.- Protección de cauces fluviales

La distancia entre las nuevas edificaciones y los cauces fluviales que se citan a continuación serán las siguientes:

- Río Oria: 50,00 m
- Regatas Mendaro y Oztaran: 15,00 m
- Otras regatas o escorrentías: Ley de aguas

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas –viario, infraestructuras de servicio, etc-, que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

Los márgenes cuyo arbolado se considera de protección, son los siguientes:

- Río Oria: Desde el puente de la Autovía a la altura del barrio Antxisu Bailara hasta el límite con el Término Municipal aguas arriba (antiguo circuito de Lasarte).
- Regata Mendaro: En ambos márgenes desde el viaducto del Plazaola hasta 800 metros aguas arriba, frente al caserío Txoko-berri y otro tramo de 75 metros desde su nacimiento hasta el cruce con la pista hacia el caserío Arrillaga.
- Regata Oztaran: En el margen izquierda, una banda de 320 metros desde el cruce con Azkorte bidea, aguas abajo.

Artículo 4.53.- Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales

Tratándose de edificaciones destinadas a usos no rurales, se deberá disponer, en todo caso, una franja de 25,00 m de anchura, libre de arbustos o vegetación que puedan propagar un incendio, en el perímetro de las edificaciones destinadas a usos no rurales –incluidas las viviendas auxiliares de usos rurales- que se sitúen en la proximidad de áreas forestales.

Cuando esas mismas edificaciones se sitúen en la proximidad de áreas forestales deberán disponer de un vial perimetral de 5,00 m de anchura o, alternativamente, de un fondo de saco circular de 12,50 m de diámetro en el que pueda girar un vehículo.

Dispondrán, en todo caso, de un espacio de maniobra con los siguientes requisitos:

- Anchura libre mínima: 6,00 m
- Distancia máxima al acceso del edificio: 30,00 m
- Pendiente máxima: 10%

Artículo 4.54.- Acondicionamiento del terreno

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en Suelo No Urbanizable y entre ellos los rellenos con tierras o escombros, tierras procedentes de excavaciones, desmontes y movimiento de tierras, deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en el Decreto 423/1.994 de 2 de Noviembre, sobre "Gestión de Residuos Inertes e Inertizados", y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

Artículo 4.55.- Protección e integración medioambiental

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el relleno y acondicionamiento de tierras realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

IV.4.2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE –N.U.-

Artículo 4.56.- Explotaciones agrarias comunes

1.- Definición:

El conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado y que constituya en sí mismo una unidad técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión.

En concreto, se consideran actividades de producción agraria.

- a.- Las actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos de vivero, de setas y los hidropónicos.
- b.- Las actividades forestales; extracción de madera y leñas, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.
- c.- Las actividades ganaderas, incluidas la avicultura, la cunicultura, la apicultura y las de las granjas dedicadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas.
- d.- Las actividades de piscifactoría y los cultivos marinos.

No se considerarán explotaciones agrarias:

- a.- Las empresas auxiliares agrarias que no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión, cualquiera que sea la forma de contrato, de maquinaria agrícola o la prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.
- b.- Las explotaciones de caballos de silla o de carreras, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- c.- Las explotaciones animales de tiro o de trabajo, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.
- d.- Las perreras, los comercios de animales, mataderos o similares.
- f.- La explotación de parque zoológico de todo tipo, tanto con animales cautivos, como en libertad y la exposición de animales.
- g.- Los criaderos de animales de compañía.

2.- Requisitos de implantación de las explotaciones agrarias:

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común aquellas que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de agricultura.

Los solicitantes de licencias de construcciones en Suelo No Urbanizable vinculadas a explotaciones agropecuarias deberán aportar, además del correspondiente proyecto de construcción, la documentación siguiente –regulado por el Decreto Foral 82/1.998 de 24 de Noviembre-:

- a.- Inscripción de la explotación en el Registro de Explotaciones del Territorio Histórico de Guipúzcoa.
- b.- Certificado de Hacienda Foral de su inclusión en el Régimen Especial de Agricultura, Ganadería y Pesca o inscripción censal como empresario agrícola.
- c.- Acreditación de su capacitación profesional en la actividad agraria, a través de la aportación de titulación académica en rama agraria, asistencia a cursos de capacitación o años de experiencia profesional.
- d.- En el caso de viviendas de nueva planta ligadas a nuevas explotaciones, además de la documentación regulada por el Decreto Foral 82/1.998, deberá presentar un Estudio de viabilidad y vinculación que demuestre que la explotación agropecuaria posee una dimensión económica que permita a su titular obtener unos beneficios iguales o superiores a dos (2) veces el salario mínimo interprofesional y que ocupe en mano de obra familiar como mínimo el equivalente a cuatro (4) unidades de trabajo agraria –U.T.A.-.

3.- Parcela mínima:

La superficie mínima de los terrenos a aportar a los efectos de la implantación de una nueva explotación agraria común será, con carácter general, de 4,00 Ha.

En todo caso, con ocasión de la emisión de la certificación mencionada en el apartado anterior, la Diputación Foral podrá determinar, justificadamente, una superficie superior o inferior a la citada, en atención a los condicionantes económicos y de la viabilidad productiva de la explotación planteada.

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, situados en zonas de uso global diversas.

No se permitirán segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 40.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias. De cualquier forma, la finca matriz no podrá quedar con una superficie inferior a los 40.000 m² citados.

4.- Condiciones generales de edificación y urbanización:

a.- Se prohíbe el uso de vivienda unifamiliar o bifamiliar aislada no vinculada a explotación agropecuaria, salvo en aquellos casos en que, fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios.

b.- Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el Apartado IV.4.1 de las presentes Normas.

c.- Ampliación, mejora, reparación o consolidación de los edificios de vivienda existentes: cuando exista ya un caserío o edificio de uso residencial auxiliar en la explotación se podrá ampliar con una superficie máxima de 120 m²(t) y con el perfil del edificio principal. Las construcciones auxiliares destinadas a otros usos se dispondrán preferentemente englobados o adosados al edificio principal y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél. Las dependencias agrarias y/o agropecuarias deberán situarse, en estos casos, separadas de la vivienda por una pared vertical aislante desde la planta baja hasta cumbrera.

Se autorizará, asimismo, la disposición exenta de estas construcciones auxiliares, en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes –implantación de establos, granjas y otros similares- o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

La restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanos próximos al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno. La eliminación de los elementos degradantes citados será condición imprescindible para la obtención de licencia para la realización de cualquier obra de reforma, ampliación, rehabilitación, etc.

Las obras a realizar deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro; las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural y las carpinterías de madera.

Por su parte, caso de existir elementos de interés incluidos en el Catálogo, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este último supuesto, el edificio se reconstruirá en idéntica localización y disposición en planta. Tan sólo excepcional y justificadamente podrán alterarse esos condicionantes, sin que en ningún caso el nuevo edificio se sitúe a más de 20,00 m del existente.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

d.- Reconstrucción de viviendas en ruina: podrán reconstruirse aquellas edificaciones anteriormente destinadas a vivienda y que en la actualidad merezcan la declaración de ruina según lo establecido en la Ley del Suelo vigente cuando la parcela en la que se sitúa alcance una dimensión mínima de 10.000 m²(p), o bien, si dicha parcela es más pequeña, estén vinculados a la edificación unos pertenecidos de 20.000 m²(p) en condición de indivisibilidad.

La reconstrucción se ceñirá a las características de superficie construida y perfil de la edificación preexistente, pudiendo modificarse su ubicación si ello resulta aconsejable por razones higiénico-sanitarias o desde el punto de vista de una mejor integración en el entorno paisajístico. A estos efectos, no computará la superficie destinada en la actualidad a chabolas u otras edificaciones precarias.

e.- La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

f.- En caso de derribo y sustitución de las existentes y construcción de nueva o nuevas edificaciones, en atención a razones paisajísticas, ambientales, sanitarias, etc; éstas últimas podrán ubicarse en emplazamientos diferentes a los de aquellas. El Ayuntamiento determinará en cada caso, una vez valoradas las razones que en su caso justifiquen el desplazamiento y la problemática existente, la nueva ubicación, que incluso podrá ser impuesta.

5.- Implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes: requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas en los apartados 2 –certificación de la Diputación Foral de Guipúzcoa- y 3 –superficie mínima del terreno vinculado a la misma- de este mismo Artículo.

6.- Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes:

A.- Explotaciones agrarias comunes, nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino: se autoriza la implantación, como máximo, de cuatro (4) viviendas vinculadas a cada explotación agraria, con el citado carácter de auxiliares de las mismas. En todo caso, dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de todas y cada una de las siguientes condiciones:

a.- Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación, en su caso necesarias, todas esas viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones existentes.

En ningún caso se autorizarán nuevas edificaciones destinadas a esos usos.

b.- La autorización, hasta el máximo señalado, de mayor o menor número de viviendas, se ajustará a los siguientes criterios:

- Edificación con aprovechamiento inferior a 300 m²(t): 1 vivienda
- Edificación con aprovechamiento igual o superior a 300 m²(t) e inferior a 500 m²(t): 2 viviendas
- Edificación con aprovechamiento igual o superior a 500 m²(t) e inferior a 900 m²(t): 3 viviendas
- Edificación con aprovechamiento igual o superior a 900 m²(t): 4 viviendas

c.- No se computarán, a esos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

d.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 40.000 m²(p), salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias.

e.- Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 40.000 m²(p), si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

f.- Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado 4.c de este mismo Artículo.

g.- Deberá disponer de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc necesarios.

Se autoriza, asimismo, la implantación de usos de agroturismo en esas mismas edificaciones.

B.- Nuevas explotaciones agrarias comunes que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptibles de ese destino.

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de nuevas explotaciones agrarias, siempre que, además de las establecidas con carácter general en el Punto IV.4.1, se cumplimenten las siguientes condiciones:

a.- Acreditación de los extremos expuestos en el apartado 2 de éste mismo Artículo.

b.- Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en apartado 3 de este Artículo, acuerde la Diputación Foral en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la nueva edificación residencial requerirá la aportación de una parcela con superficie mínima de 4 Ha., a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente.

Además, el titular correspondiente deberá acreditar haber estado de alta en la seguridad social agraria a lo largo de un período mínimo de 3 años.

c.- Condiciones de edificación:

* Separaciones mínimas:

- Límite del Suelo No Urbanizable:	100,00 m
- Límite de la parcela: ¹	10,00 m
- A elementos naturales o contruidos objeto de protección –arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc-: Las exigidas con carácter general, sea en disposiciones legales vigentes o en este mismo proyecto.	
- Edificaciones residenciales existentes en otras fincas:	50,00 m
- Edificaciones no residenciales existentes en otras fincas:	50,00 m

* Superficie edificable mínima –uso vivienda-: 150 m²(t)

* Superficie edificable máxima –uso vivienda-: 300 m²(t)

* Superficie mínima ocupada en planta: 120 m²(t)

* Número máximo de viviendas: 1 vivienda

7.- Construcciones destinadas a la explotación agraria:

a.- Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo o estable, destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vinculadas al caserío, etc-, con excepción de los usos residenciales

b.- Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto y destinadas a esos usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna.

¹ Siempre que las disposiciones legales vigentes establezcan distancias y separaciones superiores, se estará a lo dispuesto en las mismas.

c.- Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vinculadas tanto a explotaciones agrarias existentes como a nuevas, deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

- * Superficie mínima de la parcela receptora de la edificación: 5.000 m²(p)
 -Dicha parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito física y espacialmente continuo-
- * Ocupación máxima: 15,00% de la parcela receptora
- * Perfil: II/I
- * Altura de la edificación: 7,00 m
- * Longitud de edificación máxima: 36,00 m
- * Deberán garantizarse unas condiciones higiénico-sanitarias adecuadas en la explotación y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración de los vertidos que se establecen en el Artículo 4.45

* Separaciones mínimas:

Distancias mínimas de las instalaciones agrícolas a otros elementos del territorio:

REFERENCIA –otros elementos del territorio-	DISTANCIA –m-
Respecto al límite de áreas urbanas o urbanizables	Ver siguiente cuadro
Respecto a edificaciones no rurales existentes en otras fincas	50,00
Respecto al límite entre parcelas salvo frentes de caminos	10,00
Respecto al borde de explanación de caminos rurales	5,00
Respecto a carreteras	-1-
Respecto de cauces de agua y lechos de lagos y embalses	-2-
Respecto a acequias y desagües de riego Se excluyen acequias de obra elevadas sobre el nivel del suelo. La distancia podrá reducirse a 5,00 m en acequias entubadas cuya impermeabilidad esté técnicamente garantizada	15,00
Respecto a pozos, manantiales y captaciones de agua para abastecimiento	200,00
Respecto a pozos y manantiales para usos distintos del consumo humano	35,00
Respecto a depósitos y tuberías de conducción de agua de abastecimiento a poblaciones	35,00
Respecto a zonas de baño reconocidas	200,00
Respecto a zonas de acuicultura	100,00
Respecto a industrias agroalimentarias que no formen parte de la propia instalación	250,00
Respecto a monumentos, edificios de interés cultural, histórico, arquitectónico o yacimientos arqueológicos	-3-
Respecto a mataderos, industrias cárnicas, industrias transformadoras de animales muertos, zonas de enterramiento controlado de animales o instalaciones centralizadas de uso común para tratamiento de estiércoles	1.000,00

Notas:

- 1- Norma del organismo foral regulador de la carretera
- 2- Normas del Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos
- 3- Planeamiento urbanístico municipal o normativa de patrimonio histórico-artístico

Distancias mínimas de las instalaciones ganaderas al límite del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable; en el caso de explotaciones mixtas, las distancias se fijarán en función de la especie más restrictiva:

ESPECIE DE ANIMAL-	DISTANCIA –m-
Ovino- caprino	100,00
Vacuno	150,00
Équidos	150,00
Porcino	300,00
Aves	150,00
Conejos	100,00
Animales de peletería	150,00
Colmenas	300,00
Perros	500,00
Otras especies	250,00 (a)

Notas:

- (a) Salvo normativa específica que les sea de aplicación

Distancias mínimas entre explotaciones o instalaciones ganaderas:

ESPECIE DE ANIMAL-	DISTANCIA –m-
Porcino (a)	500,00
Cunícolas	300,00
Avícolas (a)	300,00
Ovino	100,00
Caprino	100,00
Bovino	100,00
Otras especies (b)	100,00
Especies diferentes	100,00

Notas:

- (a) La distancia mínima de una granja de selección o multiplicación, centros de inseminación y centros de concentración de lechones (isowean) de las especies porcina y aviar (incubadoras), a cualquier otra de la misma especie, deberá ser superior a 1.000,00 m.
- (b) En caso de especies exóticas se estará a lo previsto por la legislación zootécnico sanitaria de la especie animal de que se trate.

d.- La implantación de invernaderos con plantación directa sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

- * Parcela mínima: 2.000 m²(p)
- * Separaciones mínimas:
 - Límite de parcela: 5,00 m
 - Edificaciones no rurales situadas en otras fincas: 20,00 m
- * Ocupación máxima de la parcela –las determinaciones e índices de ocupación se refieren a la parcela físicamente receptora del invernadero-:
 - < 5.000 m²(p) 50%
 - > 20.000 m²(p) 30%
 - > 60.000 m²(p) 20%

Artículo 4.57.- Usos agrarios no profesionalizados –huertas de ocio-

1.- Tramitación:

Su implantación no exigirá la emisión de Informe previo de la Diputación Foral.

Todas las edificaciones de estas características actualmente existentes sin la correspondiente licencia municipal, deberán legalizar su situación en el plazo de un año desde la aprobación de esta normativa. En caso contrario se considerarán fuera de ordenación y el Ayuntamiento podrá proceder a su derribo con cargo al propietario.

La licencia para construir una chabola se concederá en precario para un plazo máximo de dos (2) años, transcurridos los cuales podrá renovarse sucesivamente y en ella el Ayuntamiento podrá fijar las características en cuanto a materiales y color a emplear, así como la implantación de otras medidas en relación con la estética de la edificación y el paisaje.

2.- Parcela mínima: 1.000 m²(p)

3.- Condiciones de edificación:

a.- Se autoriza la construcción de una chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos de labranza y almacén agrícola. Se situará en aquel lugar de la parcela en la que la afección al paisaje resulte mínima.

b.- Se deberán ajustar a las siguientes condiciones:

- Superficie de techo edificable máxima: 15 m²(t)
- Altura de edificación: 2,50 m al alero
3,50 m a cumbre
- Distancia mínima a límite de parcela: 5,00 m
- Distancia mínima a caminos públicos y cursos de agua: 10,00 m
- Distancia mínima a edificaciones ajenas a la parcela: 50,00 m
- Características constructivas:

Se construirán con materiales dignos y adecuados; en ningún caso de carácter desmontable y provisional. Se admitirá únicamente la instalación de abastecimiento de agua.

Artículo 4.58.- Usos forestales

a.- Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera. A tal efecto, no se podrán destinar a la plantación masiva de coníferas, las praderas existentes de pendiente menor al 30%.

b.- Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente el correspondiente Informe del Departamento competente en materia de agricultura de la Diputación Foral, que las tramitará y resolverá de conformidad con la legislación de montes.

La licencia municipal, cuando así se hubiere establecido, será exigible únicamente cuando se solicite para talar arbolado en espacios o parques y jardines afectos a usos urbanos o en terrenos que el planeamiento urbanístico haya considerado necesario preservar por la existencia en ellos de masa arbórea para la que se establece un régimen de protección específico.

c.- Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar, se ajustarán, entre otras, a las separaciones mínimas que seguidamente se indican:

* Respecto del límite de la propia parcela: 10,00 m

En todo caso, esa distancia podrá reducirse e incluso eliminarse en el supuesto de obtener autorización a ese respecto del propietario de la parcela colindante, así como en el de que ésta esté asimismo destinada a usos forestales.

* Respecto de edificaciones existentes en otras fincas, cualquiera que sea el uso al que se destinen: 40,00 m

d.- Se podrán construir las instalaciones necesarias para el manejo de las masas –siempre que no sean asimilables al uso industrial–; así como al almacenamiento y conservación de útiles y productos, con las siguientes características:

* Ocupación máxima: 100 m²(t)

* Perfil: I

* Altura de la edificación: 4,00 m

e.- Se deberán prever las siguientes infraestructuras: vías de saca, torres de vigilancia de incendios, fajas cortafuegos, áreas cortafuegos, puntos de agua y cercados y vallas.

Artículo 4.59.- Usos vinculados a las obras públicas

1.- Usos considerados:

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones –incluidas las estaciones de servicio–, o infraestructuras de servicios –abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/ televisión y otros–, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por estas Normas Subsidiarias.

2.- Tramitación:

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule el Ayuntamiento correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

3.- Aportación de parcela:

No se establecen condiciones aplicables con carácter general, si bien el Ayuntamiento podrá exigir en su caso, por la eventual analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales, la implantación de las condiciones de aportación de parcela establecidas para estos últimos.

4.- Separaciones mínimas:

* Límite de parcela: 5,00 m

* Edificación de vivienda existente: 50,00 m

Además se aplicarán las que se establezcan en cada caso en la legislación sectorial vigente y, recíprocamente las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

5.- Condiciones de edificación:

Dentro de una ocupación de parcela mínima del 10%, el Ayuntamiento dispondrá en cada caso los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En todo caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el punto IV.4.1 de las presentes Ordenanzas.

6.- Aparcamiento:

* Dotación mínima:

1 plaza/100 m²(t) o fracción

Artículo 4.60.- Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio

1.- Definición:

Se considerarán como tales las construcciones destinadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente y las industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación y en cualquier caso, las que tengan una superficie de techo superior a 2.000 m²(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de más de 5.000 m²(p).

2.- Condiciones de edificación y urbanización:

* Parcela mínima aportada: 25.000 m²(p)

* Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el punto IV.4.1 de las presentes Normas –a los efectos de la disposición de acceso rodado se considerarán como usos no rurales-, y las condiciones que se establecen el Artículo 4.56 referido a construcciones destinadas a la explotación agraria.

Artículo 4.61.- Usos residenciales autónomos, no vinculados a la explotación del territorio

Se implantarán exclusivamente en edificaciones existentes con un uso exclusivo de vivienda con anterioridad a la aprobación del presente proyecto y no declaradas fuera de ordenación, siempre que se sitúen en zonas de uso global en las que se autorice la implantación de estos usos. No se permite la implantación de nuevas edificaciones.

Su autorización estará en todo caso supeditada a la cumplimentación de las condiciones establecidas en el apartado 6.A del Artículo 4.56, además de las de carácter general del punto IV.4.1.

En atención a idénticas razones a las expuestas en el apartado 4.f del mismo Artículo, las edificaciones existentes susceptibles de ser destinadas a los citados usos, podrán ser, en caso de derribo, ubicadas en el nuevo emplazamiento que determine el Ayuntamiento.

Artículo 4.62.- Otros usos no rurales susceptibles de autorización

1.- Definición:

Se consideran entre ellos los usos terciarios –hostelería, agroturismo u hoteleros-, industriales existentes u otras actividades que por sus características deban implantarse en el Suelo No Urbanizable; y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.

Los usos industriales existentes se consolidan, no admitiéndose la implantación de nuevos asentamientos de este tipo.

2.- Tramitación:

Los Ayuntamientos que reciban una solicitud de licencia de obras de este tipo en Suelo No Urbanizable, si entienden que las mismas podrían autorizarse, deberán remitir a la Diputación Foral u organismo competente, a efectos de obtener la autorización previa prevista en la legislación urbanística, la siguiente documentación:

a.- Petición del interesado ante el Ayuntamiento, con señalamiento de los extremos previstos en la citada legislación y, en concreto, justificando las edificaciones o instalaciones previstas y la necesidad de su emplazamiento en medio rural.

b.- Informe del Ayuntamiento en el que se valore la petición y su conformidad con el planeamiento urbanístico.

La resolución definitiva del organismo foral o autonómico competente deberá producirse en el plazo de dos (2) meses, previa información pública durante veinte (20) días, entendiéndose concedida la autorización en caso de silencio. Cuando la actuación se ubique en montes catalogados de utilidad pública, la resolución se adoptará previo Informe vinculante del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente y la autorización se entenderá denegada si no se concediere expresamente en el citado plazo de dos (2) meses.

La autorización de la Diputación Foral se entenderá, en todo caso, sin perjuicio de la necesidad de obtener la preceptiva licencia municipal.

3.- Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en edificaciones existentes:

Las edificaciones existentes susceptibles de ser destinadas a los citados usos, podrán ser, en caso de derribo, ubicadas en el nuevo emplazamiento que determine el Ayuntamiento.

Se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, y no declaradas fuera de ordenación, debiendo, eso sí, cumplirse las siguientes condiciones:

* Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características – parámetros formales de la edificación; aprovechamiento edificatorio, etc- que tengan en el momento de aprobación del presente proyecto. Se admite, sin embargo, una ampliación de 120 m²(t) en planta con el perfil máximo del edificio existente en el momento de la aprobación del presente proyecto. Las ampliaciones, que se deberán adosar al edificio principal, cumplimentarán, siempre que sea viable, las condiciones de separación a otros elementos establecidas para la nueva edificación.

* En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 40.000 m²(p), salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

* Se consolidan las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 40.000 m²(p), si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

* Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado 4.c del Artículo 4.57 de estas Normas.

* Se consolidan los usos industriales existentes permitiéndose su ampliación cumpliendo la normativa general, aunque, debidamente justificado y con proyecto técnico adecuado se permitirá la ampliación necesaria para que las edificaciones se adapten a las necesidades técnico-sanitarias que sean necesarias. Estos extremos deberán ser determinados por los servicios técnicos municipales.

4.- Implantación de usos terciarios y equipamiento comunitario en nuevas edificaciones:

Excepcionalmente y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

* La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación de un proyecto de construcción y urbanización que justifique, además de la circunstancia antes comentada:

- La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.
- El interés general y social del objetivo propuesto.

* Las de aplicación general establecidas en el punto IV.4.1.

* Superficie mínima de la parcela aportada: 40.000 m²(p)

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo y quedar vinculada a todos los efectos –registrarmente, etc- a la edificación.

* Condiciones de edificación:

- Distancia a los límites de la parcela: 10,00 m

- Distancia al límite del Suelo No Urbanizable: 250,00 m
 - Distancia a edificaciones en otras fincas: 250,00 m
 - Superficie de techo edificable máxima:
 - . Parcela < 6,00 Ha: 1.800 m²(t)
 - . Parcela > 6,00 Ha: 2.400 m²(t)
 - . Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,00 Ha. y previa justificación al respecto, el proyecto a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.
 - * Dotación de aparcamientos:
 - En general: 1 plaza/100 m²(t) –mínimo-
 - Usos de hostelería 1 plaza/30 m²(t) –mínimo-
 - * Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. –máximo-
- Se destinarán a las personas que regenten o custodien las instalaciones y se construirán dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado e integradas, si ello fuese posible, en el edificio principal.

5.- Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada:

Su implantación como uso autónomo se ajustará, además de a los condicionantes generales expuestos en el punto IV.4.1, a los criterios establecidos en los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del Artículo 4.60 y, en todo caso, su autorización se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 3.20.

TÍTULO V: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 5.1.- Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente –Artículos 86 y 87 del Reglamento Urbanístico y demás disposiciones concordantes-, el presente Catálogo tiene, por un lado, como fin, la determinación de la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el Término Municipal de Lasarte-Oria que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, etc, deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos mencionados en el listado de elementos catalogados, incluidos en este mismo documento.

Todos los bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo documento, como en las demás disposiciones legales vigentes en la materia –Ley 7/1.990 de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco y Decretos que la desarrollan-.

En desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, se deberá formular un “Plan Especial de Protección” del patrimonio catalogado en el Término Municipal, el cual deberá complementar la normativa de protección contenida en el presente Título, definiendo para los diferentes elementos o edificios catalogados medidas particularizadas de protección y regulando en detalle las posibilidades de intervención sobre ellas.

Asimismo, el citado proyecto deberá completar el listado, incorporando al mismo, entre otros, elementos de mobiliario y ornamentación urbanos, si los hubiese de interés, no recogidos de forma específica en el Catálogo incorporado al presente documento.

Artículo 5.2.- Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados

1.- Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan por fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2.- Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará al Ayuntamiento un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3.- Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes –Gobierno Vasco o Diputación Foral-, siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

4.- Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5.- La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.

Artículo 5.3.- Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados

- 1.- Se establecen, con carácter general, las siguientes modalidades de régimen de protección siguientes:
- a.- Grado I.- Conservación estricta: se consideran además de los edificios y elementos que han sido objeto de declaración como bienes culturales, aquellos que poseen un valor histórico y arquitectónico singular o constituyen elementos fundamentales, no sustituibles, de la imagen urbana y la memoria histórica de la Ciudad.
 - b.- Grado II.- Conservación básica: el resto de los edificios y elementos incluidos en el Catálogo por considerarse que su interés arquitectónico, histórico o cultural justifica su preservación como elementos relevantes que contribuyen a identificar y configurar las citadas imagen urbana y memoria histórica de la Ciudad.

2.- Régimen de conservación estricta:

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a éste régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias. En ningún caso se permitirá la demolición y sustitución de la edificación.

En ese sentido, se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos y la modernización de las instalaciones. Excepcionalmente, previo estricto estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance.

3.- Régimen de conservación básica:

En principio, se considerará catalogada la envolvente exterior: las fachadas, incluyendo la totalidad de sus elementos; la cubierta en el caso de disponer de elementos constructivos o arquitectónicos singulares y, en su caso, la urbanización y el cierre exterior de la parcela. Se conservarán asimismo, los elementos interiores que tengan un valor singular: portal, escaleras, distribución de los elementos.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, reformas interiores que comporten incluso reparaciones estructurales, etc.

En supuestos excepcionales, cabrá la sustitución de las edificaciones recuperando los elementos singulares destacables de los mismos, que se integrarán en el nuevo proyecto, para lo cual deberá mediar Informe previo municipal al respecto.

4.- Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a tutela, sea Diputación Foral o Gobierno Vasco, serán objeto de los Informes, autorizaciones, etc previstos en la legislación vigente en la materia.

Asimismo, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de aquellas obras y actuaciones.

Artículo 5.4.- Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico

1.- Contenido de las categorías de elementos y zonas de interés arqueológico:

a.- Grado I.-

- Elementos de interés arqueológico: se incluyen en esta categoría los elementos de interés arqueológico relevante, extensión limitada y localización y contenido claramente identificados -fundamentalmente monumentos-

- Zonas arqueológicas: se incluyen las áreas de extensión relativamente amplia, que han sufrido procesos urbanizadores y de construcción intensivos a lo largo de la historia de la Ciudad, relativamente conocidos y delimitados en su contenido básico y en las que resulta previsible el hallazgo de elementos de interés arqueológico relevante.

b.- Grado II: se incluyen en esta categoría los elementos de interés arqueológico secundario y localización en unos casos definida y en otros conocida con menos precisión y, las áreas de extensión amplia que por su morfología y los antecedentes históricos conocidos puedan presentar restos de interés arqueológico diverso.

2.- Régimen de las intervenciones sobre los elementos y zonas de interés arqueológico:

a.- Grado I.-

- Elementos de interés arqueológico:

Queda prohibida cualquier intervención o afección física directa sobre los elementos catalogados bajo esta calificación, con excepción de las labores de excavación o protección expresamente autorizadas por los organismos competentes.

- Zonas arqueológicas: las obras de movimiento de tierras y excavaciones que se realicen en las zonas arqueológicas se sujetarán a las disposiciones que, respecto a la preservación de los bienes y elementos de interés arqueológico, formule el Departamento de Cultura de la Diputación Foral.

Las intervenciones exigirán la realización previa por su titular de un estudio arqueológico; la Diputación podrá exigir, con anterioridad a la ejecución de las obras, la redacción de un proyecto arqueológico que defina, en su caso, la intervención arqueológica a realizar, previa o simultáneamente a la ejecución de las obras solicitadas.

b.- Grado II

Cuando se soliciten licencias de movimiento de tierras de cualquier tipo que afecten o puedan afectar a las zonas incluidas en esta categoría, el Ayuntamiento, en el acuerdo de concesión correspondiente, hará constar expresamente la posibilidad de afecciones a elementos de ese carácter y la obligación de los titulares de las obras de evitar su destrucción y de notificar de forma inmediata cualquier hallazgo que reúna esas características al Ayuntamiento o a la Diputación Foral, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, a cuyas disposiciones quedarán en tal caso sujetas las acciones correspondientes.

El Ayuntamiento, en todo caso, dará traslado de la concesión de las licencias a la Diputación Foral, la cual, si se considera oportuno, con arreglo a lo dispuesto por la Ley citada, podrá exigir la adopción de medidas de prospección arqueológica previa o control arqueológico de las obras.

Artículo 5.5.- Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico

Se incluyen los enclaves naturales que por sus valores ecológicos de diverso tipo y el mantenimiento de ellos, en una medida relevante de sus condiciones originarias, constituyen elementos singulares y no sustituibles del territorio, que deben preservarse de manera estricta.

En las áreas de interés naturalístico catalogadas, queda prohibida cualquier intervención destructiva o degradante de los suelos, la flora o la fauna existente y, entre ellas, los movimientos de tierras, la apertura de zanjas o pistas, los vertidos de tierras o residuos de todo tipo, las talas de arbolado, la implantación de construcciones u obras de fábrica, la implantación de infraestructuras, las actividades agrícolas y ganaderas y otras similares.

En ellas se autorizarán exclusivamente las acciones de mejora o regeneración del medio natural ejecutadas por iniciativa o bajo la supervisión de los organismos responsables de la protección medioambiental.

En el caso de intervenciones infraestructurales de utilidad pública prioritaria que necesaria e ineludiblemente deban afectar a las áreas de interés naturalístico catalogadas, se exigirá en todo caso la previa formulación del correspondiente estudio de impacto ambiental que evalúe las posibles alternativas, minimice los impactos resultantes y determine, en última instancia, las medidas correctoras oportunas.

Donostia- San Sebastián, Mayo 2.004

Por GURBAIN, S.L.

Rpte: JOSÉ MIGUEL MARTÍN HERRERA, Arquitecto

Colaboradores:

ANA CRESPO AMADO, Arquitecto

PEDRO ETXANIZ REBAQUE, Arquitecto

JOSÉ MARIA ABAD URRUZOLA, Abogado