



REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO

TEXTO REFUNDIDO
APROBACION DEFINITIVA - O.F. 365/2.003



UDAL EGITAMUKETAREN
ORDEZKO ARAUDIAK BIRRAZTERPENA

F.A. 365/2.003 - BEHIN-BETIKO-BAITESPENA
ERABERRITUTAKO IDAZKERA

LEGUTIANO

NORMATIVA URBANÍSTICA - HIRIGINTZAKO ARAUPIDETZA

TOMO I ATALA

- 2.003 -

NORMATIVA URBANÍSTICA - TOMO I

Pág.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

| | | |
|---------|--|---|
| Art. 1. | Naturaleza y ámbito territorial | 1 |
| Art. 2. | Vigencia | 1 |
| Art. 3. | Efectos de las Normas Subsidiarias | 1 |
| Art. 4. | Revisión de las Normas | 2 |
| Art. 5. | Modificación de las Normas | 3 |
| Art. 6. | Documentación de las Normas Subsidiarias | 3 |
| Art. 7. | Interpretación de las Normas | 4 |

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

| | | |
|---------|---------------------------------------|---|
| Art. 8. | Instrumentos de actuación urbanística | 5 |
|---------|---------------------------------------|---|

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

| | | |
|----------|---------------------|---|
| Art. 9. | Planes Parciales | 6 |
| Art. 10. | Planes Especiales | 6 |
| Art. 11. | Estudios de Detalle | 6 |

CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

| | | |
|----------|-----------------------|---|
| Art. 12. | Sistemas de Actuación | 7 |
|----------|-----------------------|---|

CAPITULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Sección 1ª. Disposiciones Generales

| | | |
|----------|--------------------|---|
| Art. 13. | Clase de proyectos | 8 |
|----------|--------------------|---|

Sección 2ª. Parcelaciones Urbanísticas

| | | |
|----------|----------------------------|---|
| Art. 14. | Parcelaciones Urbanísticas | 9 |
|----------|----------------------------|---|

| | Pág. |
|--|------|
| Sección 3ª. Proyectos de Urbanización | |
| Art. 15. Definición y contenido | 10 |
| Sección 4ª. Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización | |
| Art. 16. Definición y contenido | 15 |
| Sección 5ª. Proyectos de Edificación | |
| Art. 17. Clases de Obras de Edificación | 16 |
| Art. 18. Condiciones comunes de los proyectos de edificación | 17 |
| Art. 19. Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación | 17 |
| Sección 6ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas | |
| Art. 20. Definición y clases | 20 |
| Art. 21. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas | 21 |
| Sección 7ª. Proyectos de actividades de instalaciones | |
| Art. 22. Definición y clases | 22 |
| Art. 23. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones | 22 |
| Sección 8ª. Evaluación de impacto ambiental | |
| Art. 24. Concepto y finalidad | 31 |
| Art. 25. Contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental | 31 |

TITULO III. - DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPITULO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª. Publicidad del Planeamiento

| | |
|--|----|
| Art. 26. Tipos | 32 |
| Art. 27. Consulta directa | 32 |
| Art. 28. Consultas previas | 33 |
| Art. 29. Informes Urbanísticos | 33 |
| Art. 30. Cédulas urbanísticas | 33 |
| Art. 31. Consultas que requieren interpretación del planeamiento | 34 |
| Art. 32. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración | 34 |

| | Pág. |
|---|------|
| Sección 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes | |
| Art. 33. Procedimiento y validez | 35 |
| CAPITULO 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS | |
| Art. 34. Actos sujetos a licencia urbanística | 36 |
| Art. 35. Procedimiento para el otorgamiento de licencias | 36 |
| Art. 36. Licencias de parcelación | 37 |
| Art. 37. Licencias de obras de urbanización | 37 |
| Art. 38. Licencias de obras de edificación | 38 |
| Art. 39. Obligaciones del titular de la licencia de obras | 40 |
| Art. 40. Control de la ejecución de las obras | 41 |
| Art. 41. Caducidad y suspensión de las licencias de obras | 41 |
| Art. 42. Revocación de licencias de obras | 42 |
| Art. 43. Licencias de otras actuaciones urbanísticas | 42 |
| Art. 44. Tramitaciones singulares | 43 |
| Art. 45. Licencias de actividades e instalaciones | 43 |
| Art. 46. Licencias de ocupación y funcionamiento | 44 |
| CAPITULO 3. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y USOS | |
| Art. 47. Objeto y efectos | 46 |
| CAPITULO 4. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES | |
| Sección 1ª. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles | |
| Art. 48. Obligaciones de conservación | 47 |
| Art. 49. Contenido del deber de conservación | 47 |
| Art. 50. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato | 48 |
| Art. 51. Colaboración municipal | 49 |
| Art. 52. Ordenes de ejecución para la conservación | 49 |
| Art. 53. Contribución de los inquilinos al deber de conservación | 49 |
| Sección 2ª. Conservación del patrimonio catalogado | |
| Art. 54. Declaración de utilidad pública | 50 |
| Art. 55. Alcance de la catalogación | 50 |

| | Pág. |
|--|------|
| Sección 3ª. Conservación de solares | |
| Art. 56. Contenido del deber de conservación | 51 |
| CAPITULO 5. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES | |
| Sección 1ª. Declaración de ruina | |
| Art. 57. Procedencia de la declaración | 52 |
| Art. 58. Daños no reparables técnicamente por los medios normales | 52 |
| Art. 59. Obras de reparación | 53 |
| Art. 60. Relación con la ordenación | 53 |
| Art. 61. Relación con la habitabilidad | 53 |
| CAPITULO 6. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN | |
| Art. 62. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos | 54 |
| TITULO IV. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO | |
| CAPITULO 1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO | |
| Art. 63. División Urbanística del Territorio | 55 |
| Art. 64. División del Suelo en razón de su Calificación | 55 |
| Art. 65. División del Suelo en razón de su ordenación detallada | 56 |
| Art. 66. División del Suelo en razón de la gestión urbanística | 57 |
| CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES | |
| Art. 67. Situaciones fuera de ordenación | 58 |
| Art. 68. Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación | 58 |

Pág.

CAPITULO 3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

| | | |
|----------|---|----|
| Art. 69. | Disposición General | 60 |
| Art. 70. | Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales | 60 |
| Art. 71. | Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable | 60 |
| Art. 72. | Régimen Urbanístico del Suelo Apto para Urbanizar | 61 |
| Art. 73. | Régimen Urbanístico del Suelo Urbano | 64 |

TITULO V. RÉGIMEN DE USO

| | | |
|----------|---|----|
| Art. 74. | Definición de uso urbanístico | 66 |
| Art. 75. | Clasificación de usos | 66 |
| Art. 76. | Agrupamiento de los usos | 68 |
| Art. 77. | Uso de Producción de Recursos Primarios | 68 |
| Art. 78. | Uso de Producción Industrial | 70 |
| Art. 79. | Uso de Almacenes y Comercio Mayorista | 71 |
| Art. 80. | Uso de Equipamiento | 72 |
| Art. 81. | Uso Terciario | 73 |
| Art. 82. | Uso Residencial | 74 |
| Art. 83. | Uso de Áreas Libres | 75 |
| Art. 84. | Uso de Comunicaciones y Transportes | 76 |
| Art. 85. | Uso de Infraestructuras Básicas | 77 |
| Art. 86. | Uso del Agua | 78 |

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

| | | |
|----------|---|----|
| Art. 87. | Definición de parcela y edificación | 79 |
| Art. 88. | Clases | 79 |
| Art. 89. | Superficie edificable total y coeficiente de edificabilidad | 80 |
| Art. 90. | Superficie edificada total | 80 |
| Art. 91. | Linderos | 81 |
| Art. 92. | Dimensiones máximas y mínimas de linderos | 81 |
| Art. 93. | Parcela mínima edificable | 81 |
| Art. 94. | Parcela mínima a efectos de parcelamientos | 81 |
| Art. 95. | Relación entre edificación y parcela | 82 |
| Art. 96. | Alineación | 82 |
| Art. 97. | Definición de las referencias altimétricas del terreno | 82 |

| | Pág. |
|--|-------------|
| Art. 98. Definición de las referencias de la edificación | 83 |
| Art. 99. Separación a linderos | 83 |
| Art. 100-A Retranqueo | 84 |
| Art. 100-B Edificaciones y Construcciones Autorizados en los Espacios Correspondientes a las áreas de retranqueos y de separación a linderos | 84 |
| Art. 101. Separación entre edificios | 84 |
| Art. 102. Superficie ocupable y ocupada | 85 |
| Art. 103. Altura del edificio | 85 |
| Art. 104. Cota de origen | 85 |
| Art. 105. Altura del edificio | 86 |
| Art. 106. Número de plantas | 86 |
| Art. 107. Construcciones por encima de la altura | 87 |
| Art. 108. Altura libre | 87 |
| Art. 109. Planta | 88 |

CAPITULO 2. CONDICIONES DE ESTÉTICA

| | |
|---|----|
| Art. 110. Definición | 89 |
| Art. 111. Aplicación | 89 |
| Art. 112. Salvaguarda de la estética urbana | 89 |
| Art. 113. Fachadas | 90 |
| Art. 114. Tratamiento de las plantas bajas | 90 |
| Art. 115. Salientes y entrantes en las fachadas | 90 |
| Art. 116. Altura de los Salientes respecto de la Alineación | 91 |
| Art. 117. Cornisas y aleros | 91 |
| Art. 118. Portadas y escaparates | 91 |
| Art. 119. Toldos | 92 |
| Art. 120. Vallados y Cierres | 92 |

CAPITULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Condiciones Generales

| | |
|------------------------------------|----|
| Art. 121. Definición | 93 |
| Art. 122. Aplicación | 93 |
| Art. 123. Condicionamiento general | 93 |

Pág.

Sección 2ª. Condiciones Particulares

| | | |
|-----------|---|-----|
| Art. 124. | Condiciones para las Edificaciones Residenciales | 94 |
| Art. 125. | Condiciones de las edificaciones destinadas a Uso de Producción Industrial | 104 |
| Art. 126. | Condiciones de las Edificaciones y Locales de Uso Terciario | 105 |
| Art. 127. | Condiciones de las Edificaciones destinadas a Hospedaje | 108 |
| Art. 128. | Condiciones Generales de Uso Global de Equipamiento Comunitario | 109 |
| Art. 129. | Condiciones de las Edificaciones destinadas a la Producción de recursos primarios no energéticos | 110 |
| Art. 130. | Condiciones de las Edificaciones destinadas a Almacenes y Comercio Mayorista | 110 |
| Art. 131. | Condiciones de los edificios destinados al estacionamiento de vehículos | 111 |

NORMATIVA URBANÍSTICA - TOMO II

Pág.

TITULO VII. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DIVERSAS ZONAS Y SECTORES

CAPITULO 1. SISTEMAS GENERALES

| | | |
|-----------|---|-----|
| Art. 132. | Descripción | 113 |
| Art. 133. | Sistema General de Comunicaciones y Transportes | 114 |
| Art. 134. | Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes | 117 |
| Art. 135. | Sistema General de Equipamiento Comunitario | 119 |
| Art. 136. | Sistema General de Infraestructuras Básicas | 130 |
| Art. 137. | Sistema General de Cursos y Masas Agua | 131 |

CAPITULO 2. SUELO URBANO

Sección 1ª. Área de Legutiano

| | | |
|-----------|---|-----|
| Art. 138. | Zonas de Suelo Urbano | 132 |
| Art. 139. | Zona Residencial Casco Histórico - MOA-R1 | 133 |
| Art. 140. | Zona Residencial Ensanche de la Magdalena - OD-R2 | 134 |
| Art. 141. | Zona Residencial Ensanche de San Roke - OD-R3 | 143 |
| Art. 142. | Zona Residencial Basatxi - MOA-R4 | 149 |
| Art. 143. | Zona Residencial Goikoetxe - Saindurdi - OD-R5 | 150 |
| Art. 144. | Zona Residencial Zabalain - OD-R6 | 156 |
| Art. 145. | Zona Residencial Península de Zabalain 1 MOA-R7 | 162 |
| Art. 146. | Zona Residencial Península de Zabalain 2 MOA-R8 | 163 |
| Art. 147. | Zona Residencial Ibarra A MOA-R9 | 164 |
| Art. 148. | Zona Residencial San Blas - PERI - R10 | 165 |

Sección 2ª. Área de Elosu

| | | |
|-----------|--|-----|
| Art. 150. | Zonas de Suelo Urbano | 168 |
| Art. 151. | Zona Residencial Elosu - OD-R11 | 169 |
| Art. 152. | Zona Residencial de Vivienda de Protección Oficial y Vivienda Libre de Elosu - OD-R12175 | 175 |

Sección 3ª. Área de Urbina

| | | |
|-----------|---------------------------------|-----|
| Art. 153. | Zonas de Suelo Urbano | 180 |
| Art. 154. | Zona Residencial Urbina- OD-R13 | 181 |

Sección 4ª. Área de Urrunaga

| | |
|--|-----|
| Art. 155. Zonas de Suelo Urbano | 187 |
| Art. 156-A Zona Residencial Urrunaga - OD-R14 | 188 |
| Art. 156-B Zona Residencial de Vivienda de Protección Oficial de Urrunaga OD-R15 | 195 |

Sección 5ª. Núcleos de Actividad Especifica

| | |
|--|-----|
| Art. 157-A Zona Deportivo Residencial Larrabea MOA-DR1 | 200 |
| Art. 157-B Zona Industrial Maderas San Blas OD - I1 | 202 |
| Art. 158-A Zona Industrial Discontinua de Lladie – OD - I2 | 205 |
| Art. 158-B Zona Industrial Condesa –OD-I3 | 208 |
| Art. 158-C Zona Industrias Laminaciones Arregui – PERI-I4 | 211 |
| Art. 158-D Zona Industrial Goain – MOA-I5 | 214 |

CAPITULO 3. SUELO APTO PARA URBANIZAR

Sección 1ª. Definición de Sectores y Areas de Reparto

| | |
|---|-----|
| Art. 159. Sectores de Suelo Apto para Urbanizar | 215 |
| Art. 160. Areas de Reparto | 215 |
| Art. 161/162.Sector Residencial Ibarra B – SR (1+2) | 216 |
| Art. 163. Sector Residencial Urbina - SR3 | 223 |
| Art. 165. Sector Industrial Lladie Este – SI4 | 226 |

CAPITULO 4. SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. Condiciones comunes a todas las zonas

| | |
|---|-----|
| Art. 166. Régimen Urbanístico | 229 |
| Art. 167. Zonificación del Suelo no Urbanizable | 229 |
| Art. 168. Condicionamiento general | 229 |

Sección 2ª. Condiciones particulares de las zonas

| | |
|--|-----|
| Art. 169. Zona 1. Zona de Protección Hidrológico-Forestal | 234 |
| Art. 170. Zona 2. Zona de Protección forestal absoluta | 235 |
| Art. 171. Zona 3. Zona de Protección silvoforestal | 236 |
| Art. 172. Zona 4. Zona de Protección de cursos y masas de agua | 237 |
| Art. 173. Zona 5. Zona de Protección agrícola | 239 |
| Art. 174. Zona 6. Zona de Protección de las Comunicaciones Viarias | 241 |

| | Pág. |
|--|-------------|
| Art. 175-A Zona 7. Zona de Protección de Reserva de Red Ferroviaria y de la autovia Burgos-Malzaga | 243 |
| Art. 175-B Zona 8. Zona de núcleo Rural de Nafarrate | 244 |
| Art. 176. Usos prohibidos en Suelo No Urbanizable | 249 |
| Art. 177. Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas | 250 |
| Art. 178. Otras condiciones exigidas a los usos y actividades constructivos | 255 |
| Art. 179. Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial | 259 |
| Art. 181-A Régimen Especial de Edificaciones Residenciales del Suelo No Urbanizable, con posibilidad de Ampliación | 260 |
| Art. 181-B Régimen Especial de Edificaciones Residenciales correspondientes al núcleo disperso de Goian. | 262 |

CAPITULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

| | |
|--|-----|
| Art. 182. Catalogo de la Edificación | 263 |
| Art. 183. Edificios catalogados en el Grupo 1. Edificaciones de Valor Monumental - VM | 265 |
| Art. 184. Edificios catalogados en el Grupo 2. Edificaciones de Valor Especial | 266 |
| Art. 185. Edificios catalogados en el Grupo 3. Edificaciones de Valor Histórico Arquitectónico | 267 |
| Art. 186. Catálogo de Elementos Edificados Menores de Interés Histórico – Arquitectónico. | 271 |

CAPITULO 6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

| | |
|--|-----|
| Art. 187. Zonas Arqueológicas | 272 |
| Art. 188. Zonas de Presunción Arqueológica | 273 |

NORMATIVA URBANÍSTICA

TOMO I

TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

- 1.- Las presentes Normas Subsidiarias son el instrumento de ordenación urbanística integral del territorio del municipio de Legutiano y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general de territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
- 2.- El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal.

Artículo 2.- Vigencia

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava - Araba Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofiziala, y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias

- 1.- La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere los siguientes efectos:
 - a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes normas.

- b) Ejecución, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por las propias Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 4.- Revisión de las Normas

Se procederá a la revisión de las Normas si se produjesen algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.
- b) Cambio de orientación de la política urbana debido a la modificación de la composición política de la Corporación municipal, o cualquier otra causa, que demanda alteraciones en el modelo territorial.
- c) Agotamiento del 50% de la capacidad residencial de las Normas.
- d) Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.
- e) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento.

Artículo 5.- Modificación de las Normas

- 1.- Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislada, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
- 2.- No se considerarán modificaciones de las Normas:
 - a) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las Normas y no relacionados con los usos permitidos o los parámetros urbanísticos de las zonas, se hallen o no previstas en esta Normativa.
 - b) Las rectificaciones del catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de Planes Especiales de protección.
- 3.- Cada modificación se ajustará a lo previsto en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

Artículo 6.- Documentación de las Normas Subsidiarias

- 1.- Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias Normas y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.
- 2.- Los documentos que integran las Normas son:
 - a) Documentos escritos.
 - Memoria.
 - Normas Urbanísticas.
 - b) Documentos gráficos.
 - Planos de información.
 - Planos de ordenación.

Artículo 7.- Interpretación de las Normas

- 1.- Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

- 2.- En casos de contradicción entre normas y planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél.

En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este Documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones contenidas en la segunda, en cuyo caso prevalecerán éstas.

- 3.- En los supuestos anteriores será preciso el promunciamiento del Organo municipal del Gobierno competente, que resolverá la cuestión mediante dictamen motivado, incorporándose la resolución como Anexo a las Normas.

- 4.- Cuando a pesar de los criterios expresados en los puntos precedentes exista alguna interpretación que suscite dudas razonables, requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose, también, en lo sucesivo como nota aclaratoria anexa de las Normas.

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

TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística:

- 1.- Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:
 - a) Instrumentos de ordenación.
 - b) Instrumentos de gestión.
 - c) Instrumentos de ejecución material.

CAPITULO 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Artículo 9.- Planes Parciales

- 1.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 10.- Planes Especiales

- 1.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 76 del Reglamento de Planeamiento.
- 2.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 77 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 11.- Estudios de Detalle

- 1.- Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en los artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.
- 2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinado.

CAPITULO 3 - INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 12.- Sistemas de actuación

- 1.- La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Legislación Urbanística vigente.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas y cuando éstas no lo indicasen lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran.

2. La Modificación del Sistema de Actuación, previsto en estas Normas para la ejecución de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano y de los Sectores del Suelo apto par Urbanizar, no constituye en sí modificación del Planeamiento, pudiéndose realizar según la tramitación establecida al efecto por la legislación urbanística para la delimitación de Polígonos.

CAPITULO 4 - INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Sección 1ª - Disposiciones Generales

Artículo 13.- Clase de proyectos

1.- La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De parcelaciones urbanísticas
- b) De urbanización
- c) De obras ordinarias de urbanización
- d) De edificación
- e) Otras actuaciones urbanísticas
- f) De actividades e instalaciones
- g) Estudios de Impacto Ambiental

Sección 2ª - Parcelaciones urbanísticas

Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas

- 1.- Las licencias de parcelación urbanística, contempladas en el artículo 36 de estas Normas, se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido.
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre el que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
 - b) Planos de estado actual, a escala 1/1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Planos de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en los que aparezca perfectamente indicada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.
 - d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

Sección 3ª - Proyectos de Urbanización.

Artículo 15.- Definición y contenido

- 1.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a) Plano a escala mínima 1/1.000, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
 - b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
- 2.- El diseño de los espacios de dominio y uso público cumplirá lo dispuesto en la legislación sobre supresión de barreras urbanísticas.
- 3.- Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:
 - a) Red de abastecimiento de agua potable:
 - Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento").
 - Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300l/h.d.
En zonas industriales el mínimo medio será de 0,5 l/seg. y Ha.
El consumo punta para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3,0 el consumo diario medio.
 - Deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.

- Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE.CPI 96 de protección contra incendios en los edificios.
- En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

b) Energía eléctrica y alumbrado público:

Redes de Distribución:

- El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios.
- Las potencias mínimas por vivienda serán:
 - Grado de electrificación elevado: 8.000 W.
 - Grado de electrificación medio: 5.000 W.
 - Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.La potencia por habitante mínimo será de 0,6 KW.
- Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción M. Industria MI BT/010.
- La distribución deberá ser subterránea.
- La red en baja tensión será de 220/127 voltios, pudiendo admitirse también en 380/220 voltios.
- Los centros de transformación se ubicarán en parcelas edificables, no en las vías públicas.

Alumbrado público:

- Se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.
- Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso será igual o superior a 30 lux en servicio. En vías secundarias de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, iluminación de ambiente.

c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.

- Preferentemente se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por conductos diferentes.
- Respecto al sistema de depuración se observarán las disposiciones de la NTE-15D/74 ("Instalaciones de salubridad: depuración y vertidos").
- Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.
- Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA-73 ("Instalaciones de Salubridad: alcantarillado").

- Todas las vías de tránsito rodado se deberá dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.
- Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del afluyente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg. en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad no descenderá de 0,5 m/seg.
- Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.
- Se establecerán pozos de registro entre 30 a 50 mts.
- En las cabeceras de las redes se establecerán cámaras de descarga para limpieza.
- Se prohíbe el vertido directo, tanto en superficie como en subsuelo, debiéndose disponer, en todo caso, sistemas de depuración que garanticen que las aguas residuales cumplan con las condiciones de vertido legalmente establecidas.

d) Pavimentaciones

- En los diseños de nuevas vías, los espacios necesarios para aparcamientos deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las ordenanzas.
- Dependiendo de las condiciones del terreno, tipo de vías, tráfico, etc., se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como más normales en calzadas. Respecto a los acerados se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, etc.

e) Urbanización de zonas verdes

- Se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.
- Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.
- En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos, edáficos y ecológicos del lugar de actuación.
- Se recomienda la plantación de las especies que se señalan a continuación:

Arboles

- *Betula ceticberica* abedul
- *Acacia melanoxylon* acacia
- *Robinia pseudoacacia* falsa acacia
- *Ilex aquifolium* acebo
- *Alnus glutinosa* aliso
- *Acer platanoides* arce real
- *Acer pseudoplatanus* falso plátano
- *Castanea sativa* castaño (precaución, enfermedad)
- *Prunus aviom* cerezo
- *Populus alba* chopo blanco
- *Populus tremula* álamo temblón
- *Fraxinus excelsior* fresno de Vizcaya
- *Fagus sylvatica* haya
- *Laurus nobilis* laurel
- *Magnolia grandiflora* magnolio
- *Juglans regia* nogal
- *Ulmus glabra* olmo (precaución, enfermedad)
- *Ulmus minor* olmo (precaución, enfermedad)
- *Platanus hybrida* plántano
- *Quercus robur* roble pedunculado
- *Quercus petraea* roble albar
- *Quercus ilex* subsp. *ilex*-encina
- *Quercus rubra* roble americano
- *Taxus baccata* tejo
- *Tilia platyphyllos* tilo
- *Tilia cordata* tilo
- *Pinus pinaster* pino marítimo
- *Ficus carica* higuera
- *Aesculus hippocastanum* castaño de indias
- *Abies alba* abeto
- *Carpinus betulus* carpe

Arbustos

- *Corylus avellana* avellana
- *Crataegus monogyna* espino albar
- *Arbustus unedo* madroño
- *Rosa canina* silvestre
- *Viburnum opulus* mundillos (suelos húmedos)
- *Pyrus cordata* peral silvestre
- *Frangula alnus* arraclán
- *Euronimus europaeus* bonetero
- *Sorbus aria* serbial
- *Sorbus aucuparia* serbal de cazadores
- *Erica arborea* brezo blanco
- *Erica lusitanica* brezo blanco
- *Salix alba* sauce blanco

- Salix babylónica sauce llorón
- Salix atrocinerea salguero negro
- Prunus spinosa endrino
- Cornus sanguinea cornejo
- Sambucus nigra saúco
- Ligustrum vulgare aligustre
- Cytisus conmutatus retama
- Cytisus cantabricus retama
- Cytisus scoparius retama

Trepadoras

- Smilax aspera zarzaparrilla
- Tamus communis nueza negra
- Hedera helix hiedra
- Rosa sempervivens rosal silvestre

f) Resto de servicios

Concretarán las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones establecidas en todo lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.

Los proyectos cumplirán todas las condiciones establecidas por las correspondientes Compañías Suministradoras.

- 4.- Los horizontes correspondientes a la tierra vegetal que pudieran ser sellados por las labores de urbanización serán retirados de forma selectiva en orden a su reutilización en terrenos degradados de las proximidades. Si no fuera posible su extendido o redistribución inmediata se procederá a acopiarlos en masas de sección trapezoidal de 3 m. de altura como máximo.

Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización

Artículo 16.- Definición y contenido

Los proyectos de obra ordinarios de urbanización, definidos en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento, estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del Reglamento de Planeamiento y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el párrafo 3 del artículo anterior de estas Normas.

Sección 5ª. Proyectos de Edificación

Artículo 17.- Clases de Obras de Edificación

- 1.- A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican en:
 - a) Intervenciones de nueva planta
 - Sobre solares vacantes
 - Sustitución
 - b) Intervenciones de demolición
 - c) Intervenciones constructivas sin ampliación
 - Restauración científica
 - Restauración conservadora
 - Conservación y ornato
 - Consolidación
 - Reedificación
 - Reforma
 - d) Intervenciones constructivas con ampliación.
- 2.- La definición y alcance de estas intervenciones constructivas son las contenidas en el Decreto 189/90, de 17 de Julio, del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- 3.- Se consideran obras mayores las intervenciones de nueva planta, las de demolición, las de ampliación, así como las intervenciones constructivas que supongan:
 - a) Modificación de la estructura y/o el aspecto exterior de las edificaciones.
 - b) Modificación de los elementos comunes del edificio.
 - c) Modificación del número de viviendas del edificio.
- 4.- Son obras menores las no incluidas en el apartado anterior.

Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación

Los proyectos de obras mayores de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas, justificándose urbanísticamente la obra con referencia expresa a estas Normas o a la normativa de desarrollo.
- b) Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial de la Diputación Foral de Alava, a escala 1/1000.

Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curva de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, luz, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurran en el mismo.

Planos acotados a escala 1/50 ó 1/100 que permitan la evaluación de sus características por los servicios técnicos correspondientes.

- c) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de distintas partidas de la ejecución de la obra.

Artículo 19.- Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación

Los proyectos de edificación contendrán los siguientes complementos documentales según los diversos tipos de intervenciones constructivas:

1.- Intervenciones de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y las condiciones particulares de la zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

2.- Intervenciones de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos y como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

3.- Intervenciones de restauración científica y conservadora.

- a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
- e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
- f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

4.- Intervenciones de conservación y ornato, consolidación y reforma.

- a) Levantamiento del edificio en su estado actual.
- b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

- c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
- e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5.- Intervenciones de reedificación

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

6.- Intervenciones de ampliación

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.
- d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada del edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Sección 6ª - Proyectos de otras actuaciones urbanísticas

Artículo 20.- Definición y clases

- 1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
- 2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 - a) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
 - b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - Movimientos de tierra no afectados a obras de urbanización o edificación.
 - El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
 - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
 - Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
 - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
 - Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluso los depósitos de agua y de combustible líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
- c) Actuaciones temporales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos.
 - Apertura de zanjas y calas.
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 21.- Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

- 1.- Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a las contenidas en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto.
- 2.- El Ayuntamiento, antes de conceder la oportuna licencia por la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna, exigirá el pertinente permiso o informe favorable, en su caso, del órgano competente en materia medioambiental.
- 3.- Las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervención de nueva planta.

Sección 7ª - Proyectos de actividades y de instalaciones

Artículo 22.- Definición y clases

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa existir en un terreno o un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Artículo 23.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la Ley 3/1998 del Parlamento Vasco, Ley General de Protección del Medio Ambiente y la reglamentación técnica específica, y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

23.1 Contenido Técnico que deben contemplar los proyectos generales de Actividades Industriales:

- A. Memoria Técnica
 - B. Planos
 - C. Presupuesto
- A. Memoria Técnica
1. Descripción del local. Estudio del Emplazamiento.

Se indicará la superficie del local, especificando la correspondiente al proceso de producción y la que corresponda a oficinas, almacenes u otros elementos de la construcción. Asimismo se citarán, si las hubiere, las actividades que se llevan a cabo en los pabellones colindantes.

2. Resumen de la Actividad

Se describirá con detalle la actividad y se hará referencia a los diferentes procesos intermedios.

Deberá rellenarse la ficha de datos técnicos del RAMINP, que estará a disposición de los interesados en los Ayuntamientos.

2.1 Materias primas

Se citarán las diferentes materias primas, con indicación de las características físicoquímicas, consumo anual de las mismas para la capacidad de producción prevista, stock máximo almacenable y condiciones de almacenamiento.

2.2 Maquinaria

En este apartado se incluirá una relación de la maquinaria de producción existente en la empresa, haciendo mención a la potencia eléctrica y/o térmica de cada máquina en KW.

2.3 Instalaciones

Se especificarán las instalaciones que afecten al proceso (Alta y Baja Tensión, Gas Natural, GLP, Fuel, Gasoil, Vapor, Aire Comprimido, Instalaciones Criogénicas, etc..) cumplimentando el anexo I.

2.4 Descripción del proceso industrial

Análisis del proceso industrial en toda su extensión: procesos intermedios, aditivos y reactivos utilizados (características físico-químicas, fases donde se utilizan, consumo anual).

Diagrama de flujo del proceso. También se indicará la capacidad anual de producción y el stock máximo de productos finales previsto.

2.5. Instalaciones de ventilación e higiene

Describir el sistema de ventilación propuesto (natural o forzada), así como las instalaciones de higiene previstas.

2.6. Agua potable

Se mencionará la procedencia del agua potable, enumerando las medidas para garantizar el mantenimiento de calidad sanitaria en el supuesto de que no proceda de la red general.

2.7. Repercusiones en el medio ambiente y medidas correctoras

Descripción de los efectos de la implantación y desarrollo de la actividad en el medio receptor en cuanto a:

a) Ruido y vibraciones

Se especificarán las medidas correctoras propuestas que irán acompañadas de los cálculos justificativos, indicándose el nivel sonoro máximo y medio que produzca la actividad, y el transmitido a viviendas o actividades afectadas. Cuando las máquinas puedan producir vibraciones se enumerarán los dispositivos antivibratorios y las cimentaciones o bancadas adoptadas.

b) Emisiones contaminantes a la atmósfera

- Identificación de los diferentes procesos y/o focos emisores de gases, partículas, etc.
- Caracterización de las emisiones producidas en cada foco emisor. Sistemas de depuración previstos y niveles de emisión resultantes.

c) Aguas residuales

Identificación de los procesos y puntos de vertido de aguas residuales. Caracterización de los vertidos. medio receptor: colector, cauce público,.... Sistemas de depuración previstos, cantidad de lodos generados y características del vertido resultante.

d) Residuos sólidos asimilables a urbanos

- Residuos producidos en las operaciones de limpieza, restos de embalajes, palets, etc..
- Cuantificación y gestión prevista para los mismos (sistema de almacenamiento provisional y destino final).

e) Residuos inertes e inertizados

Descripción de los procesos generadores de residuos inertes, descripción de los residuos inertes, cantidad generada anualmente, gestión prevista, nombre del vertedero autorizado y/o nombre del gestor autorizado.

f) Residuos tóxicos y peligrosos

Descripción de los procesos generadores de residuos tóxicos y peligrosos, descripción de los residuos tóxicos y peligrosos, cantidad anual generada, gestión prevista y nombre del gestor autorizado.

2.8. Protección contra incendios

Estudio completo, basándose en la normativa aplicable en cada caso, de las medidas contra-incendios, adoptadas para la protección del local. Cálculos justificativos de los agentes de extinción elegidos (B.I.E.-s, extintores hidrantes, etc..).

Asimismo se presentará cálculo del nivel de riesgo intrínseco y características y comportamiento al fuego de los materiales de compartimentación y delimitadores de la actividad.

B. Planos

Se ajustarán en su conformación y doblado a las normas DIN, incluyéndose al menos los siguientes:

B.1. Plano de emplazamiento de la actividad

Se delimitarán los edificios y, terrenos propios y colindantes, los usos de los mismos y las vías públicas inmediatas.

B.2. Plano de planta de las instalaciones

Deberá señalarse: situación de la maquinaria, salidas de emergencia, protección contra incendios, zonas elegidas para el almacenamiento de materias primas, producto acabado y almacenamiento provisional de residuos. Además situación de oficinas, vestuarios, almacenes, etc.. Escala 1:100.

B.3. Plano de evacuación del edificio

Se señalarán los recorridos, protecciones y medios dispuestos.

B.4. Planos de instalaciones

En cada uno de los proyectos sectoriales se incluirán los planos y esquemas necesarios para definir correctamente la instalación afectada (plantas de tratamiento de aguas residuales, sistemas de depuración de humos, etc.).

C. Presupuesto

Este apartado deberá contener, el resumen de los presupuestos parciales de cada uno de los anexos, así como la valoración de las medidas correctoras o elementos cuyo diseño fuese necesario y que no han sido incluidos en proyectos sectoriales específicos.

NOTA: Tanto el Proyecto General de Actividad Industrial como los Proyectos Complementarios correspondientes estarán firmados por técnico competente y visados por el correspondiente Colegio Oficial, eximiéndose del acto administrativo del visado a aquellos proyectos que correspondan a instalaciones propias de organismos Oficiales y que estén suscritos por técnicos pertenecientes a los mismos. Todo ello, sin perjuicio de otros proyectos o documentos que, en su caso, por aplicación de la normativa vigente o derivados de la aplicación de la presente Ordenanza Municipal, fuere necesario presentar en el órgano competente, para la puesta en marcha del establecimiento o de las instalaciones.

23.2 Contenido Técnico que deben contemplar los Proyectos Generales de Actividades Agropecuarias:

- A. Memoria Técnica
- B. Planos
- C. Presupuesto

A. Memoria Técnica

1. Descripción del local. Estudio del emplazamiento

Se indicará el emplazamiento, incluyendo distancias a núcleos de población, viviendas aisladas, cauces públicos, pozos y manantiales de abastecimiento. Asimismo se indicará la superficie de las instalaciones.

2. Resumen de la Actividad

2.1. Sistema de explotación

En este apartado se indicará el número de animales y el tipo de explotación (ganado de leche, de engorde, ...etc.), mencionando el plan de alimentación así como el stock máximo almacenable de piensos, forraje, ...y sistema de almacenamiento.

2.2 Instalaciones

Se especificarán las instalaciones que afecten al proceso (Alta y Baja Tensión, Gas Natural, GLP, Fuel, Gasoil, Vapor, Aire Comprimido, Instalaciones Criogénicas, etc..) cumplimentando el anexo I.

2.3 Repercusiones en el Medio Ambiente y medidas correctoras

Descripción de los efectos de la implantación y desarrollo de la actividad en el medio receptor en cuanto a:

a) Impacto atmosférico por producción de gases y olores

Identificación de los diferentes procesos y/o focos emisores de gases y olores. Medidas correctoras propuestas para minimizar su impacto.

b) Residuos líquidos orgánicos (purines). Aguas de escorrentía y pluviales.

- Dimensionado y características constructivas de la fosa de recogida de residuos líquidos (purines), indicando distancias a cauces públicos, depósitos y redes de abastecimiento. Justificación técnica de la capacidad elegida en función del volumen de residuos generados en la explotación (incluyendo aguas de limpieza) así como de su gestión posterior.
- Descripción del sistema de eliminación de los residuos líquidos, aguas pluviales y de escorrentía (cálculos justificativos), señalando las distancias a: cauces públicos, manantiales, núcleos de población, redes generales de abastecimiento y depósitos de almacenamiento de agua potable.

c) Residuos sólidos orgánicos (estiércol).

- Sistema de almacenamiento y previsión de las cantidades anuales generadas. Características y dimensiones del estercolero indicando sistema de recogida de lixiviados, así como distancias a cauces públicos, depósitos, redes de abastecimiento, núcleos habitados, etc.
- Justificación de la disponibilidad de terrenos para la eliminación en los mismos del estiércol y residuos en función de la capacidad de admisión de los terrenos.

d) Otros residuos generados

- Sistema previsto para la eliminación de los animales muertos (retirada por empresa o servicios autorizados, cremación, enterramiento con cal,...). Justificación de la idoneidad de la solución propuesta en los aspectos higiénico-sanitario y ambiental.
- Residuos sólidos urbanos y asimilables: plásticos, cartonajes,...etc. Cuantificación y gestión prevista para los mismos.
- Residuos de productos fitosanitarios, zoonosanitarios u otros productos químicos: cuantificación, almacenamiento provisional y destino final, indicando la empresa autorizada prevista para su retirada.

2.4 Medidas higiénico-sanitarias

- a) Garantías de impermeabilización en las fosas y solados
- b) Disponibilidad de agua potable para la instalación, enumerando la procedencia y calidad de la misma.
- c) Tratamientos de desinfección, desinsectación y desratización: método, productos, periodicidad y empresa autorizada (en su caso).
- d) Dispositivos en los huecos al exterior para defensa contra insectos (mallas...).
- e) Operaciones de limpieza que se realizan y frecuencia de las mismas.

2.5 Protección contra incendios

Estudio de las medidas previstas para la protección de las instalaciones, basándose en la normativa aplicable en cada caso. Justificación de los agentes de extinción elegidos (B.I.E.-s, extintores, etc...) en función del nivel de riesgo intrínseco, características constructivas y comportamiento al fuego de los materiales.

B. Planos

Se ajustarán en su conformación y doblado a las normas DIN, incluyéndose al menos los siguientes:

B.1. Plano de situación de la actividad

Se indicará la ubicación de la actividad así como de los terrenos disponibles, señalando las distancias a núcleos habitados (viviendas colindantes), cauces públicos, manantiales, depósitos de agua, redes de abastecimiento u otros puntos de interés. Escala 1:5000.

B.2. Plano de planta de las instalaciones

Señalando la maquinaria e instalaciones existentes, zonas de almacenamiento de forraje y alimentos, lechería, establos estercolero, fosa de purines, ...etc. Se reflejarán, asimismo, los sistemas contra incendios y red de saneamiento. Escala 1:100.

B.3. Plano de secciones de las diferentes instalaciones

Escala 1:100

C. Presupuesto

Este apartado deberá contener, el resumen de los presupuestos parciales de cada uno de los anexos, así como la valoración de las medidas correctoras o elementos cuyo diseño fuese necesario y que no han sido incluidos en proyectos sectoriales específicos.

NOTA: Tanto el Proyecto General de Actividades Agropecuarias como los Proyectos Complementarios correspondientes estarán firmados por técnico competente y visados por el correspondiente Colegio Oficial, eximiéndose del acto administrativo del visado a aquellos proyectos que correspondan a instalaciones propias de Organismos Oficiales y que estén suscritos por técnicos pertenecientes a los mismos. Todo ello, sin perjuicio de otros proyectos o documentos que, en su caso, por aplicación de la normativa vigente o derivados de la aplicación de la presente Ordenanza Municipal, fuere necesario presentar en el Organismo competente, para la puesta en marcha del establecimiento o de las instalaciones.

Sección 8ª - Evaluación de impacto ambiental.

Artículo 24.- Concepto y finalidad

Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permitan estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Comprenderá, al menos, las determinaciones señaladas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación del Impacto Ambiental y en la Ley 3/1998 del Parlamento Vasco, Ley General de Protección del Medio Ambiente.

En todo caso, la Evaluación de Impacto Ambiental se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Protección Ambiental y Salud Pública del Municipio de Legutiano.

Artículo 25.- Contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en la Ley 3/1998 del Parlamento Vasco, Ley General de Protección del Medio Ambiente.

TÍTULO III - DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 - INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1ª - Publicidad del Planeamiento

Artículo 26.- Tipos

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 3 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 27.- Consulta directa

- 1.- Toda persona tiene derecho a consultar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de solicitud.
- 2.- A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación de las Normas Subsidiarias y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 28.- Consultas previas

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencia, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 29.- Informes urbanísticos

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o a una unidad de ejecución, el cual deberá emitirse en el plazo de (1) un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable, y 1/1.000 en suelo urbano de las Normas, o bien la denominación oficial precisa de la finca o unidad objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 30.- Cédulas urbanísticas

- 1.- Mediante Ordenanza Especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en suelo urbano de las Normas y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.
- 2.- Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- 3.- El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento se resolverán en la forma prevista en el artículo 7.

Artículo 32.- Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración

- 1.- La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- 2.- Al margen de lo anterior se establece el siguiente régimen de vinculación:
 - a) Los informes emitidos por el Ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.
 - b) Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.
 - c) Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento que les preste su base.
 - d) Los informes técnicos no tienen carácter vinculante.

Sección 2ª - Señalamiento de alineaciones y rasantes

Artículo 33.- Procedimiento y validez

- 1.- Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 o 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.
- 2.- Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo máximo de 15 días.
- 3.- Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

CAPITULO 2 - LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística

- 1.- Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos relacionados con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de las existentes.
- 2.- La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para la Administración Pública distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público.
- 3.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:
 - a) De parcelación.
 - b) De obras.
 - c) De otras actuaciones urbanísticas.
 - d) De ocupación y funcionamiento.
 - e) De actividades e instalaciones.

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias

El procedimiento de otorgamiento de licencias es el establecido en el artículo 9 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 36.- Licencias de parcelación

- 1.- Las licencias de parcelación se concederán, en su caso, previa presentación de un Proyecto de Parcelación que cumpla lo previsto en el art. 14 de estas Normas.
- 2.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas o parcelación.
- 3.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Artículo 37.- Licencias de obras de urbanización

- 1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
- 2.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.
- 3.- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

Artículo 38.- Licencias de obras de edificación

- 1.- Para la obtención de licencia de obras de edificación de obras que tengan la consideración de mayores, conforme a lo previsto en el art. 17 será necesaria la presentación previa del correspondiente Proyecto de Edificación que cumplirá los requisitos previstos en el art. 18.

La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero su eficacia quedará diferida y condicionada y si el Ayuntamiento lo estimare conveniente, a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

- 2.- Para la obtención de la licencia de obras de edificación de obras que tengan la consideración de menores, conforme a lo previsto en el artículo 17, será suficiente la presentación de una memoria descriptiva de las mismas así como su presupuesto pormenorizado.
- 3.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
 - a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
 - b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - c) Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
 - d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.
- 4.- Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.
- 5.- Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.
- 6.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

Artículo 39.- Obligaciones del titular de la licencia de obras

- 1.- La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:
 - a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
 - b) Construir o reponer la urbanización de las zonas colindantes con la finca en la que se realizan las obras, dentro del plazo de conclusión de las obras.
 - c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
 - d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.
- 2.- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior; la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

Artículo 40.- Control de la ejecución de las obras

- 1.- En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.
- 2.- Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 41.- Caducidad y suspensión de las licencias de obras

- 1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:
 - a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.
 - b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a tres (3) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

- c) Si no se terminaren las obras en el plazo establecido en la concesión de la licencia o, en su defecto, de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. De no contar con prórroga anterior podrá solicitarse una definitiva para un plazo no superior a seis (6) meses.
- 2.- Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.
- 3.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.
- 4.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 42.- Revocación de licencias de obras

Podrán ser revocadas las licencias cuando se den alguno de los supuestos descritos en el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos contemplados en el artículo 20 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

Artículo 44.- Tramitaciones singulares

- 1.- Derribos urgentes: cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.
- 2.- Apeos de fincas contiguas: Si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeas las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria.

Cuando para la realización de un derribo el técnico director de las obras precise investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones

- 1.- Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 22, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modernización, modificación de actividades o instalaciones o cambio de titular de la actividad.
- 2.- La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga la instalación de nuevos componentes industriales o la modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

- 3.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y al cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental y de la Salud Pública y al cumplimiento de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento de R.A.M.I.N.P., la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes.
4. Las instalaciones de Antenas Radioeléctricas de Telecomunicaciones se regulan por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Artículo 46.- Licencias de ocupación y funcionamiento

- 1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
- 2.- Están sujetas a licencia de ocupación:
 - a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y de reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
 - b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
 - c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

- 3.- En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:
- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
 - b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificado que proceda en razón del uso residencial.
 - c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.
 - d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
 - e) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
 - f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
 - g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- 4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios.
- 5.- Queda prohibido, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtenga la licencia de primera ocupación.
- 6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concudiesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectado.

CAPITULO 3 - ORDENES DE EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y USOS

Artículo 47.- Objeto y efectos

- 1.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
- 2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
- 3.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y a la maquinaria afecta a la misma, proceder por si a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

CAPITULO 4 - DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Sección 1ª - Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 48.- Obligaciones de conservación

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 49.- Contenido del deber de conservación

- 1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación:
 - a) Las obras y trabajos que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
 - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 59 de estas Normas, reponga las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.
- 2.- A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.
- 3.- En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Artículo 50.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1.- A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones privadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infracción o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

2.- Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Artículo 51.- Colaboración municipal

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1, b) del artículo anterior rebasara el límite establecidos en el apartado 1.b) del art. 49 y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo la declaración de ruina de la edificación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 52.- Ordenes de ejecución para la conservación

- 1.- Aún cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, por motivos de interés estético o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
- 2.- En el caso del apartado a) del párrafo 1 de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de su fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.
- 3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarían o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 53.- Contribución de los inquilinos al deber de conservación

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locaticia.

Sección 2ª - Conservación del patrimonio catalogado

Artículo 54.- Declaración de utilidad pública

La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles o de interés cultural comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

Artículo 55.- Alcance de la catalogación

- 1.- Los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de la Edificación de estas Normas y/o en los correspondientes a los P.E.R.I. de los Cascos Históricos del Municipio quedan exceptuados del régimen común de declaración de estado ruinoso, contenido en el Capítulo 5 de este Título.
- 2.- La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos autorizados por el planeamiento especial de protección.
- 3.- A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección primera del presente Capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas o por el planeamiento especial de protección, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe.

Sección 3ª - Conservación de solares

Artículo 56.- Contenido del deber de conservación

- 1.- Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad siguientes:
 - a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.
 - b) Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
 - c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

CAPÍTULO 5 - ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Sección 1ª - Declaración de ruina

Artículo 57.- Procedencia de la declaración

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos señalados en el artículo 12 del Reglamento de Disciplina Urbanístico.

Artículo 58.- Daños no reparables técnicamente por los medios normales

- 1.- Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquéllos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión a un tercio de la totalidad de los mismos.
- 2.- Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.
- 3.- La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante:
 - a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
 - b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada, igualmente, en forma porcentual.
 - c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Artículo 59.- Obras de reparación

- 1.- Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.
- 2.- El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contendrá la documentación que, en atención al alcance de la obra, se establece en los artículos 18 y 19 de estas Normas.
- 3.- La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de venta de las viviendas de Protección Oficial.

La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a diez (10), ni superior a trescientos (300).

Artículo 60.- Relación con la ordenación

La demolición de un inmueble por su disconformidad con el planeamiento urbanístico se efectuará sin perjuicio de lo señalado en el artículo 68 de estas Normas.

Artículo 61.- Relación con la habitabilidad

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

CAPÍTULO 6 - FOMENTO DE LA EDIFICACION

Artículo 62.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

El propietario de Suelo Urbano y Apto para Urbanizar deberá cumplir los deberes urbanísticos y, consiguientemente, adquirir las diferentes facultades de ese carácter en estos plazos:

- a) Para la aprobación de los Planes Parciales del Suelo Apto para Urbanizar y el P.E.R.I. del Casco Histórico de Orbiso, cuatro años a partir de la aprobación de las NN.SS.
- b) Para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Apto para Urbanizar, será el que señale el Plan Parcial, sin que pueda ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de estas Normas y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- c) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano, será de cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.
- d) Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano, será de 6 años a partir de la vigencia de estas Normas Subsidiarias.
- e) Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento. En unidades de ejecución seis años desde la vigencia de estas Normas.
- f) Para la solicitud de la licencia de edificación en los solares de un plan parcial o plan especial de reforma interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a seis años a partir de su aprobación.
- g) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 41 de esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

TITULO IV - DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPITULO 1 - DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Artículo 63.- División Urbanística del Territorio

Conforme a lo previsto en la Legislación urbanística vigente se divide el Suelo del Territorio municipal en tres clases:

- Suelo Urbano
- Suelo Apto para Urbanizar
- Suelo No Urbanizable

Las tres clases de suelo se delimitan en el Plano de Ordenación 1. Clasificación del Suelo del Territorio Municipal, señalándose sus límites además en los Planos de Ordenación 3. Calificación Global de las Áreas Edificadas y 4. Ordenación Pormenorizada.

Artículo 64.- División del Suelo en razón de su Calificación

64.1 Calificación Global

El suelo del territorio municipal se divide en las siguientes zonas de uso Global diferenciado:

- **Zonas de Aprovechamiento Lucrativo**
 - Zonas Residenciales
 - Zonas Industriales
- **Sistemas Generales**
 - Sistema General de Comunicaciones y Transporte
 - Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes
 - Sistema General de Equipamiento Comunitario
 - Sistema General de Infraestructuras Básicas
 - Sistema General de Cursos y Masas de Agua

- **Zonas de Suelo No Urbanizable**

- Zona de protección hidrológico-forestal
- Zona de protección forestal absoluta
- Zona silvopastoral
- Zona de protección de los cursos y masas de agua
- Zona agrícola
- Zona de protección de comunicaciones viarias
- Zona de reserva de la red ferroviaria y de la autovía Burgos-Malzaga
- Zona de Núcleo Rural de Nafarrate

En la serie de Planos de Ordenación 2. Calificación Global del Territorio Municipal, se delimitan las diferentes zonas de Aprovechamiento Lucrativo, los Sistemas Generales y las Zonas de Suelo No Urbanizable.

En la serie de Planos de Ordenación 3. Calificación Global de las Áreas Edificadas se delimitan las zonas de Aprovechamiento Lucrativo y los Sistemas Generales situados en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar.

64.2. Calificación Pormenorizada

Las presentes Normas determinan la Calificación Pormenorizada de las diferentes Zonas de Suelo Urbano, efectuando la correspondiente asignación y regulación de usos.

En la serie de Planos de Ordenación 4., se recoge la Ordenación Pormenorizada de las distintas Áreas Edificadas.

Artículo 65. División del Suelo en razón de su ordenación detallada

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en estas NN.SS. se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:
 - a) En las zonas urbanas de aprovechamiento lucrativo:
 - Ámbitos de ordenación directa (OD), ordenados de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas para la zona de que se trate.
 - Ámbitos de planeamiento diferenciado (MOA), en los que son de aplicación, las determinaciones de planeamiento y

gestión de su ordenación anteriormente aprobada o en trámite de aprobación.

- Ámbitos de planeamiento remitido (PERI), para los que se define su ordenación básica y se remite su ordenación pormenorizada a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma.

b) En Suelo Apto para Urbanizar:

- Sectores de suelo apto para urbanizar sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

2.- La delimitación de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en la serie de Planos de Ordenación 4. de Ordenación Pormenorizada de las Áreas Edificadas.

Artículo 66.- División del suelo en razón de la gestión urbanística

1.- Se distinguen los siguientes supuestos:

- a) Terrenos del suelo urbano de Actuación Directa, no incluidos en Unidades de Ejecución.
- b) Unidades de Ejecución en el suelo de ordenación directa.
- c) Unidades de Ejecución para la gestión en Áreas de Planeamiento Diferenciado.
- d) Unidades de Ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido.
- e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en Unidades de Ejecución.

2.- La delimitación de las Unidades de Ejecución en el Suelo de Ordenación Directa figura en la serie de Planos de Ordenación 4. de Ordenación Pormenorizada de las Áreas Edificadas, incluyéndose así mismo en dichos planos la delimitación de las Áreas de Planeamiento Diferenciado, las de Planeamiento Remitido y los Sistemas Generales.

CAPITULO 2.- INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 67.- Situaciones fuera de ordenación

1.- Se consideran disconformes con el planeamiento, por tanto Fuera de Ordenación, los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de Ordenación expresa:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- Los que se encuentren situados en el suelo apto para urbanizar o en ámbitos de suelo urbano sujetos a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.

b) Fuera de ordenación no expresa:

- Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

2.- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

Artículo 68.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación

1.- En los edificios situados fuera de ordenación expresa, no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones, la higiene, ornato y conservación de inmueble y entre ellas las siguientes intervenciones constructivas:

- a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
- b) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en suelo no urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

2.- En los edificios situados fuera de ordenación no expresa, se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

- a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.
- b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría a, conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin superar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señaladas en las mismas.
- c) En el supuesto de edificios situados en suelo no urbanizable, incluidos en el **Catalogo de Edificios Residenciales situados en Suelo No Urbanizable con posibilidades de Ampliación**, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores, aún cuando se rebasen los límites de densidad de edificación o no se cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas. La ampliación -por una vez o sucesivamente- podrá alcanzar como máximo el 30% de la superficie construida, siempre que la edificabilidad resultante no supere el índice 0,30 m²/m². En el caso de las edificaciones destinadas a vivienda se autoriza que tras la ampliación, la superficie total construida alcance los 100 m²., aún en el caso de que se supere el porcentaje de ampliación y el índice de edificabilidad.

En estos supuestos el número máximo de viviendas por edificio se establece en 2.

CAPITULO 3 - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 69.- Disposición General

El Régimen Urbanístico del Suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación vigente.

Artículo 70.- Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales

1. Definición

Constituyen el Suelo de Sistemas Generales los terrenos incluidos en esta calificación de suelo en los Planos de Ordenación.

2. Normativa Específica

La regulación particular de cada uno de los sistemas generales se recoge en el Título VII (Condiciones Específicas de las diversas Zonas y Sistemas).

3. Titularidad

Los terrenos calificados como Sistemas Generales serán de titularidad pública y estarán afectos al uso que determinan las presentes Normas.

4. Obtención

La obtención de los Sistemas Generales se efectuará siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 71.- Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable

1. Definición

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos incluidos en esta clase de suelo en los Planos de Ordenación.

2. Desarrollo

En el Suelo No Urbanizable podrán redactarse Planes Especiales para el desarrollo de Sistemas Generales, para el fomento, mejora y conservación de los valores que son objeto de protección específica, así como para la creación de áreas destinadas a la implantación de actividades agropecuarias o complementarias de las mismas, en el caso que la normativa específica de la Zona de Suelo No Urbanizable lo autorice.

3. Régimen de Edificaciones Existentes

En las edificaciones que resulten conformes con la normativa específica de la Zona de Suelo No Urbanizable en la que se situén, se autorizan las obras previstas en dicha normativa.

En las edificaciones que resulten disconformes con la normativa específica de la Zona de Suelo No Urbanizable en la que se situén, será de aplicación lo previsto en los artículos 67 y 68 de estas Normas.

4. Régimen de nueva edificación

La construcción de nuevas edificaciones se regirá por lo determinado en la normativa específica de las Zonas de Suelo No Urbanizable.

Artículo 72.- Régimen Urbanístico del Suelo Apto para Urbanizar

1. Definición

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos incluidos en esta clase de Suelo en los Planos de Ordenación.

2. Normativa Específica

En la normativa específica de los Sectores del Suelo Apto para Urbanizar se señalan las determinaciones específicas que deberán cumplir los Planes Parciales que desarrollaran la ordenación de cada Sector.

3. Régimen Transitorio hasta la aprobación de los Planes Parciales

En el Suelo Apto para Urbanizar no se podrá edificar en tanto no se haya aprobado el Plan Parcial correspondiente, se hayan cumplimentado los tramites del Sistema de Actuación y se haya ejecutado las obras de urbanización previstas para el Sector.

4. Parcelaciones urbanísticas previas a la aprobación de los Planes Parciales

No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al Sector en el que se sitúen los terrenos.

5. Construcciones Provisionales

Cuando no hayan de dificultar la ejecución de planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización, previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la aceptación del propietario de dichas condiciones.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento además de las siguientes condiciones:

- a) Que haya sido formalmente solicitada como licencia a título de precario por el peticionario.
- b) Que el uso y las obras tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso se justificará que no posee en sí una vocación de permanencia.
- c) Las características constructivas de las edificaciones cumplirán las condiciones precisas de provisionalidad, exigiéndose la utilización de sistemas desmontables.
- d) Se justificará la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen.
- e) Los usos u obras no podrán suponer un atentado a la debida protección del paisaje y de las vías de comunicación.

6. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Apto para Urbanizar

1. Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en el artículo 41 y 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galería de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

7. Cesiones y Cargas de Urbanización

1. Cesiones Gratuitas

Serán de cesión gratuita las áreas que los Planes Parciales califiquen como Red Viaria, Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, así como el Suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales adscritos al Sector correspondiente.

Igualmente serán de cesión obligada los aprovechamientos que correspondan al Ayuntamiento, en aplicación del precepto de participación de la Comunidad en las plus valías generadas por la acción urbanística.

2. Cargas de Urbanización

Consistirán en la urbanización de la red viaria, aparcamientos, espacios libres y servicios e infraestructuras urbanas del Sector, así como las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores y en su caso las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos Sistemas.

Artículo 73.- Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

1. Definición

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos incluidos en esta clase de Suelo en los Planos de Ordenación.

2. Normativa Específica

En la normativa específica de las Zonas del Suelo Urbano, se definen las determinaciones de ordenación necesarias para su ejecución.

3. Forma de Gestión

En razón de su forma de gestión se distinguen dos tipos de suelo:

- Suelo Urbano de Gestión Directa, en el que las acciones edificatorias se podrán llevar a cabo directamente, sin necesidad de tramitar previamente un expediente de reparto de Cargas y Beneficios, mediante la consecución de la correspondiente licencia de edificación para lo que previamente deberá quedar garantizada la cesión y urbanización del suelo de Sistema de Red Viaria y Espacios Libres que les corresponda.
- Suelo Urbano de Gestión mediante Unidades de Ejecución, en el que con carácter previo a las acciones edificatorias será imprescindible la aprobación del correspondiente Expediente de Cargas y Beneficios que definen los siguientes extremos:
 - Adjudicación de las parcelas con aprovechamiento a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

- Asignación de las cargas de urbanización e indemnizaciones en proporción a los aprovechamientos correspondientes.
- Determinación de las zonas de cesión obligatoria.
- Determinación y localización de los aprovechamientos correspondientes al Ayuntamiento, en aplicación del precepto de participación de la Comunidad en los plus valias generados por la acción urbanística.

4. Requisitos para la Edificación simultánea a la Urbanización

Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirán que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando el 100 por ciento de la urbanización en la parte que corresponda.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41, se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la definida en el artículo 72 de estas Normas.

TÍTULO V - RÉGIMEN DE USO

Artículo 74.- Definición de uso urbanístico

Se denomina uso urbanístico del suelo la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas.

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la Legislación del Suelo vigente.

Artículo 75.- Clasificación de usos

- 1.- La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.
- 2.- La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes, es la siguiente:
 - 1) Producción de recursos primarios no energéticos.
 - 1.1.Agrícola.
 - 1.2.Ganaderos.
 - 1.3.Forestal.
 - 2) Producción industrial.
 - 2.1.Actividades extractivas.
 - 2.2.Industria.
 - 2.3.Artesanía y oficios artísticos.
 - 2.4.Servicios de reparaciones.
 - 3) Almacenes y comercio mayorista.
 - 3.1.Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.
 - 3.2.Comercio mayorista.
 - 3.3.Almacén y comercio de productos de recuperación.

- 4) Equipamiento.
 - 4.1.Educación.
 - 4.2.Cultural.
 - 4.3.Recreativo y espectáculos.
 - 4.4.Sanitario.
 - 4.5.Asistencial.
 - 4.6.Deporte.
 - 4.7.Religioso.
 - 4.8.Administrativo.
 - 4.9.Protección y seguridad.
 - 4.10.Servicios urbanos.
 - 4.11.Cementerios.

- 5) Terciario.
 - 5.1.Oficinas.
 - 5.2.Despachos Profesionales
 - 5.3.Comercio.
 - 5.4.Establecimientos Públicos
 - 5.5.Hospedaje

- 6) Residencial.
 - 6.1.Vivienda familiar.
 - 6.2.Vivienda colectiva.

- 7) Áreas libres.
 - 7.1.Parque urbano.
 - 7.2.Jardines.
 - 7.3.Areas peatonales.

- 8) Comunicaciones y transportes.
 - 8.1.Viarias.
 - 8.2.Ferrovias.

- 9) Infraestructuras básicas.
 - 9.1.Redes e instalaciones de servicios.
 - 9.2.Comunicación social.

- 10) Agua
 - 10.1. Lagunas y Balsas Naturales
 - 10.2. Embalses y Balsas Artificiales
 - 10.3. Rios y Arroyos.

Artículo 76.- Agrupamiento de los usos.

- 1.- Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifiquen.
- 2.- Los diversos tipos de agrupamiento son:
 - a) Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:
 - Usos constructivos, los usos sustentados en edificación o instalación.
 - Usos no constructivos, los que no requieren de edificación o instalación.
 - b) Según la titularidad del suelo:
 - Uso de propiedad pública.
 - Uso de propiedad privada.
 - c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito:
 - Usos característicos.
 - Usos compatibles.
 - Usos prohibidos.
 - d) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en una subzona, parcela o edificio:
 - Uso principal.
 - Uso secundario.
 - Uso servidor.

Artículo 77.- Uso de Producción de Recursos Primarios

- 1.- Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas -excluidos los recursos energéticos o mineros-, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.

No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) **1.1. Agrícolas:** actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos:

b) **1.2. Ganaderas:** actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos.

Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se superen el siguiente número máximo de animales:

4 cabezas de ganado porcino.

2 cabezas de ganado vacuno o equino.

5 cabezas de ganado ovino-caprino.

10 conejas madres.

20 aves.

1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo. (Ganadería extensiva).

Se denomina así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50 % para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a las que se vincula.

Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo. (Ganadería intensiva).

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50 % como mínimo.

1.2.4. Usos piscícolas.

Piscifactorías y astacifactorías, constituidas por construcciones e instalaciones vinculadas a los cauces naturales de agua.

1.2.5. Bordas y cercados.

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo, con las características tipológicas, constructivas y de materiales tradicionales.

1.2.6. Abrevaderos de ganado.

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

- c) **1.3. Forestales:** actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

Artículo 78 - Uso de Producción Industrial

- 1.- Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:
 - a) **2.1. Extractivos:** Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.
 - b) **2.2. Industria:** Actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.
Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:
 - 2.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.
 - 2.2.2. Industrias de transformación.
 - 2.2.3. Industrias agrarias y forestales.
 - c) **2.3. Artesanía y Oficios Artísticos:** actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

- d) **2.4. Pequeños Talleres:** destinados a pequeñas transformaciones, reparación y tratamientos de productos con las siguientes limitaciones:
- Potencia mecánica máxima: 10 Kw.
 - Potencia en Producción de calor por efecto Joule: 25 Kw.

Artículo 79 - Uso de Almacenes y Comercio Mayorista

- 1.- Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculados a una actividad municipal de producción pero que requieren espacio separado de aquella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:
 - a) **3.1. Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales (no comerciales):** actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.
Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:
 - 3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.
 - 3.1.2. Almacenes industriales.
 - b) **3.2. Comercio mayorista:** actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

3.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

3.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

3.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

- c) **3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación:** actividades de almacenamiento y comercio, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.).
(Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos de industriales).

Artículo 80 - Uso de Equipamiento

- 1.- Se denomina uso de equipamiento las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:
 - a) **4.1. Educación:** comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
 - b) **4.2. Cultural:** comprende la conservación y transmisión del conocimiento.
 - c) **4.3. Recreativo y espectáculos:** comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.
 - d) **4.4. Sanitario:** comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
 - e) **4.5. Asistencial:** comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

- f) **4.6. Deporte:** Instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.
- g) **4.7. Religioso:** comprende la celebración de los diferentes cultos.
- h) **4.8. Administrativo:** actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.
- i) **4.9. Protección y seguridad ciudadana:** actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.
- j) **4.10. Servicios urbanos:** actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).
- k) **4.11. Cementerios:** actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.

Artículo 81. - Uso Terciario

- 1.- Se denomina uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.
 - **5.1. Oficinas:** que comprende las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc.
Se excluyen las oficinas de la Administración Pública.
 - **5.2. Despachos Profesionales:** que las actividades de los diferentes profesionales, destinadas a la prestación de servicios facultativos, técnicos o creativos, con reducida afluencia de público.
 - **5.3. Comercio:** actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.

Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel.

5.3.1. Comercio no alimentario.

5.3.2. Comercio alimentario.

- **5.4. Establecimientos Públicos:** es el uso relacionado con actividades de uso público gestionados por iniciativa privada que carecen del carácter de equipamiento comunitario.

Se distinguen tres clases:

5.4.1. Restaurantes.

5.4.2. Bares y Cafeterías

5.4.3. Clubs, Bares Musicales, Bingos y Casinos

5.4.3. Discotecas y Salas de Baile

- **5.5. Hospedaje:** actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.

5.5.1. Hoteles y Aparthoteles.

5.5.2. Campamentos de turismo o campings.

Artículo 82 - Uso Residencial

- 1.- Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:
 - a) **6.1. Vivienda familiar:** comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

6.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada.

6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada.

6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

b) **6.2. Vivienda colectiva**: corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias, estudiantes, etc.). Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento asistencial. Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc. tendrán también la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3.- Tendrán el carácter de viviendas unifamiliares aisladas, los "mobilhomes" y las casas prefabricadas, con independencia del terreno en que se ubiquen.

Artículo 83.- Uso de Áreas libres

1.- Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; el desarrollo de juegos infantiles, y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Se distinguen las siguientes clases:

- * Parque Urbano
- * Jardines
- * Áreas Peatonales

2.- Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios libres adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

- 2.1.- En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirán:
- a) Instalaciones y edificaciones, de una planta máxima, vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.
 - b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc. siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m². y una altura máxima de cornisa de 2,50 m. y sus zonas de servicio (mesas y sillas).
 - c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.
- 2.2.- La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 2 % de la superficie total calificada.
- 3.- Instalaciones y construcciones permitidas en las Areas Libres adscritas al Sistema Local de Espacios Libres.
- 3.1.- En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el párrafo 1 apartado a) y b) del artículo anterior.
- 3.2.- La ocupación máxima de estas instalaciones se cifra en el 2 % de la superficie total calificada.

Artículo 84.- Uso de Comunicaciones y Transportes

- 1.- Se denomina uso de comunicaciones y transportes las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permite el estacionamiento de éstos.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

8.1. Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

Se distinguen las siguientes subclases:

- 8.1.1. Carreteras: las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral de Álava.
- 8.1.2. Caminos rurales: las vías públicas incluidas en el Registro de Caminos rurales de la Diputación Foral de Álava, en aplicación de lo dispuesto en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales de Álava.
- 8.1.3. Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.
- 8.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.
- 8.1.5. Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.
- 8.1.6. Caminos de servicio privado.
- 8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.
- 8.1.8. Estacionamiento de vehículos al aire libre.
- 8.1.9. Guardería de vehículos, al interior de edificaciones.
- 8.2.0. Servicios de Carreteras. Estaciones de Servicios.

8.2. Ferroviarias

Artículo 85.- Uso de Infraestructuras Básicas

- 1.- Se denomina uso de infraestructuras básicas las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:
 - a) **9.1. Redes e instalaciones técnicas de servicio**: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras.

A su vez comprende las siguientes clases:

- 9.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial.
- 9.1.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las

- redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.
- 9.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.
- 9.1.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.
- 9.1.5. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.
- 9.1.6. Oleoductos: comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.
- b) **9.2. Comunicación social**: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

Artículo 86. Uso del Agua

- 1.- Se denomina uso de Aguas a los espacios ocupados por las aguas continentales superficiales, integradas en el ciclo hidrológico, sometidas a la regulación de la Ley 29/1.985, de 2 de Agosto, de Aguas.
- 2.- A los efectos de su pormenorización en el espacio, se distinguen las siguientes clases que no precisan definición y conforman el segundo nivel de la clasificación de usos.
- a) **10.1. Lagunas y balsas naturales**
 - b) **10.2. Embalses y balsas artificiales**
 - c) **10.3. Ríos y arroyos**
 - d) **10.4. Canalizaciones permanentes de regadío**

TÍTULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 - DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 87.- Definición de parcela y edificación

- 1.- A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada en coto redondo como unidad física predial.
- 2.- Se denomina edificación o edificio toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.

Artículo 88.- Clases

- 1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:
 - a) Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.
 - b) Edificación adosada, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
Presenta las modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar).
 - c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.
- 2.- Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

Artículo 89.- Superficie edificable total y coeficiente de edificabilidad

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o en su caso, en una parcela.

Puede venir señalada mediante un cifra en metros cuadrados constantes o fijos o mediante el coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable de cada uso autorizado o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Artículo 90.- Superficie edificada total

- 1.- Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.
- 2.- La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.
- 3.- Se excluirán del cómputo anterior:
 - a) Los soportales y plantas bajas diáfanos porticados de uso público.
 - b) La superficie de planta bajo cubierta o entrecubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.
En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aún cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquella).

Artículo 91.- Linderos

- 1.- Linderos son las líneas perimetrales que determinan una parcela.
- 2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o testero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.
- 3.- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

Artículo 92.- Dimensiones máximas y mínimas de linderos

Son las establecidas por estas Normas, o por los planes que las desarrollen, para uno o varios linderos de parcela.

No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 93.- Parcela mínima edificable

Es la establecida por estas Normas o por los planes que las desarrollan para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas.

Artículo 94.- Parcela mínima a efectos de parcelamientos

- 1.- Es la establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollan, e indican la superficie mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
- 2.- Toda parcela que cumpla este parámetro, será edificable.

Artículo 95.- Relación entre edificación y parcela

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

Artículo 96.- Alineación

Alineación es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela, (lindero frontal).

Artículo 97.- Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 98 - Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.
- c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.
- d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella, separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 99.- Separación a linderos

- 1.- Es la distancia entre cada punto del plano de fachada y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.
- 2.- En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Artículo 100 A - Retranqueo

- 1.- Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

- 2.- Salvo indicación en contrario en las normas específicas de las zonas, las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

Artículo 100 B – Edificaciones y Construcciones Autorizados en los espacios correspondientes a las áreas de retranqueos y de separación a linderos

Salvo indicación en contrario en las normas específicas de las zonas, en los espacios correspondientes a las áreas de retranqueo y de separación a linderos no se autoriza ningún tipo de edificación o construcción ni la disposición de elementos constructivos complementarios como Depósitos de Combustibles, Txabolas, Casetas, etc...

Así mismo salvo indicación en contrario de la Ordenanza específicas de las zonas, no se autoriza la ocupación del subsuelo en estas zonas, con excepción de los depósitos de combustible que deberán cumplir, en todo caso la regulación de la normativa técnica sectorial correspondiente.

Artículo 101.- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas de zona se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 102.- Superficie ocupable y ocupada.

- 1.- Se entiende por superficie ocupable la de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
- 2.- Su cuantía se señala mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
- 3.- La superficie ocupada es la definida por la proyección vertical de toda la edificación inserta dentro de los planos de fachada sobre el terreno de la parcela.

Artículo 103.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y el número de plantas del edificio.

Artículo 104 - Cota de origen.

- 1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota del punto medio de la fachada en su encuentro con el terreno definitivo.
- 2.- En los edificios con varias fachadas, se considerará cota de origen la cota de nivelación del punto medio de la fachada que se sitúe a mayor altura.

Artículo 105.- Altura del edificio

- 1.- Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos será:
 - a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta - exceptuando áticos y entrecubiertas- con el plano de la fachada del edificio.
 - b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
 - c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.

- 2.- Altura máxima: Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio.

Para los edificios que se construyan en pendiente se permitirá rebasar dicha altura máxima sobre rasante en 1 m. más en los extremos. Con objeto de no sobrepasar este excedente, habrá de escalonarse el edificio midiéndose la altura máxima en el punto medio de cada uno de los tramos resultantes.

- 3.- Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambos habrán de respetarse a la vez como máximo admisible.

Artículo 106 - Número de plantas.

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

Artículo 107.- Construcciones por encima de la altura.

- 1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
 - a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del alero o cornisa de la edificación con una pendiente máxima del 60%.
 - b) Cuando se autoricen cubiertas planas, antepechos con una altura máxima de 1,45 m. desde el plano inferior del alero o cornisa de la edificación.
 - c) Los remates de las cajas de escaleras y cajas de Maquinaria de Ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de 3,80 m. sobre la altura de cornisa o forjado última planta.
- 2.- Así mismo, por encima de la envolvente máxima autorizada se permiten las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, así como antenas, pararrayos, paneles solares, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación u otra normativa sectorial de aplicación.
- 3.- Las Normas específicas de zona, regularán de forma particularizada los parámetros anteriores transcritos.

Artículo 108.- Altura libre.

- 1.- Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de un planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.
- 2.- Salvo determinación específica en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 m.

Artículo 109.- Planta.

- 1.- Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
- 2.- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
 - a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella que, tiene su techo por debajo de la cota de origen del edificio.
La altura libre no será inferior a 2,25 m.
 - b) Semisótano: es aquella que tiene el plano de suelo por debajo de la cota de origen, y el plano de techo por encima de dicha cota, pero sin sobrepasar la altura de 1 mts.
La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,25 m. para la altura libre.
 - c) Baja: planta que tiene el plano de techo por encima de 1 mt. sobre la cota de origen.
 - d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.
 - e) Ático: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.
 - f) Bajocubierta: planta, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 110 - Definición

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

Artículo 111.- Aplicación.

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo y en las normas particulares de las zonas y/o ámbitos de planeamiento.

Artículo 112.- Salvaguarda de la estética urbana.

- 1.- La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
- 2.- Al objeto de poder asegurar que resulta adecuada la intervención constructiva, de que se trate, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Artículo 113. Fachadas

Los acabados permitidos son en general las piedras naturales, los ladrillos cara-vista, los aplacados y otros recubrimientos, no autorizándose la terminación de fachadas sin rasear ni pintar de paramentos constituidos por fábricas de materiales que no reúnen condiciones para quedar vistos.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con composiciones, materiales, texturas y colores similares que los correspondientes a las fachadas principales.

En el caso de que por sus características queden medianeras a la vista, estas deberán de tratarse con composiciones, materiales, texturas y colores similares a las del resto de las fachadas.

Artículo 114.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 115.- Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

- a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente no superior a 1,00 m. y longitud no superior a 1,40 m. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- b) Balconada es el balcón cuya longitud supera 1,40 m.

- c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.
- d) Se entiende por mirador el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuyas dimensiones no superan 2,50 m. de longitud y 1,00 m. de vuelo.
- e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

Artículo 116. Altura de los Salientes respecto de la Alineación

Salvo otras limitaciones de la normativa específica de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación se situarán a una altura sobre la rasante de acera o calzada de 3,50 m.

Artículo 117.- Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisa y aleros sobre la alineación, no excederá de 1,05 m., salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 118.- Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 m., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que 0,75 m., no será permitido saliente alguno.

Artículo 119.- Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera 2,25 m. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,60 m., sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Artículo 120.- Cierres y Vallados

- 1.- Los solares inedicados, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con material que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
- 2.- En suelo urbano las parcelas deberán cerrarse con elementos ciegos de 0,70 m. de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, mallas metálicas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 2,00 m.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.
- 3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
- 4.- En suelo no urbanizable solo se permiten cerramientos de fincas con alambre de espino o malla de 1 metro de altura máximo, salvo en el supuesto señalado en el último párrafo del apartado 2 de este artículo.
5. En las parcelas que limiten con el Dominio Público Hidráulico los cierres se retranquearán al menos 5 m. de la línea que delimite dicho dominio, respetando la zona de Servidumbre.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Condiciones Generales

Artículo 121.- Definición.

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquéllas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 122.- Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Será también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en el artículo 17 de estas Normas.

Artículo 123.- Condicionamiento general.

Las edificaciones además de cumplir las condiciones particulares que se señalan en los artículos siguientes cumplirán, así mismo, cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro.

Sección 2ª. Condiciones Particulares

Artículo 124.- Condiciones para las Edificaciones Residenciales

1.- CONDICIONES EXIGIBLES AL EDIFICIO

1.1. Constructivas y de Instalaciones

1.1.1.- Principios Generales

Todo edificio deberá poseer adecuación a los principios de buena construcción y a la normativa constructiva vigente y aplicable. Esto supone reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a accesos, estanqueidad frente a la lluvia y humedad, acondicionamiento térmico y acústico, redes generales de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, seguridad frente a accidentes y siniestros, y, en su caso, redes generales de gas.

1.1.2.- Conductos de Instalaciones

Los conductos generales de las instalaciones, serán accesibles y registrables en cada planta del edificio desde las zonas comunes.

1.2. De Salubridad.

1.2.1.- Accesos

El portal sólo dará acceso a las viviendas y anejos de las mismas.

Siempre que existan en el edificio garajes no vinculados a las viviendas, se habilitará un acceso peatonal independiente desde el exterior.

Se recomienda que la totalidad de elementos generales del edificio (cubiertas, patios, equipos de instalaciones, etc.) sean accesibles desde los elementos comunes del mismo (escaleras, galerías, portales, etc.).

1.2.2.- Patios Cerrados en su perímetro

- Dimensiones: Estará definidas por el diámetro del círculo inscrito exigible de acuerdo a la siguiente tabla, en función del uso de los locales que resuelvan su iluminación y ventilación a través del patio y de la altura (H) existente entre el suelo de dichos locales y la coronación del patio:

| Uso del Local o Tipo de Vivienda | Diámetro del Círculo Inscrito en el Patio |
|---|---|
| Viviendas Unifamiliares con patio independiente | $\varnothing \geq 2 \text{ m.}$ |
| Viviendas en altura o con patio compartido: - Sala-comedor, Estar - Dormitorio y Cocina - Aseos y Tendedero | $\varnothing \geq H$ $\varnothing \geq 0,3 H \geq 3 \text{ m.}$ $\varnothing \geq 0,15 H \geq 2 \text{ m.}$ |
| Escaleras | $\varnothing \geq 0,15 H \geq 2 \text{ m.}$ |

- Cubrimiento: Los patios podrán cubrirse, siempre que se asegure su iluminación y ventilación continua. Esta última se garantizará mediante aberturas con una superficie mínima igual o superior al diez por ciento (10%) de la superficie del patio.

1.2.3.- Patios abiertos-Retranqueos

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m.
- La profundidad del patio, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a vez y media la longitud del frente abierto.

No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, sea inferior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas mas bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación de la fábrica.

1.3. Circulaciones en Zonas Comunes

1.3.1.- Diseño

1. La circulación por las zonas comunes de la edificación (escaleras, rellanos y portal) garantizará las condiciones mínimas de evacuación establecidas en su normativa específica y permitirán el acceso directo a la totalidad de viviendas y elementos comunes de la edificación.
2. La anchura de paso libre en todas las zonas de circulación será como **mínimo de 1 m.**
3. En el espacio interior inmediato a la puerta de acceso al edificio, habrá un portal, en el cual se podrá inscribir en el plano del suelo **un círculo de 2 m. de diámetro.**
4. La anchura y disposición de los pasos de circulación en el interior del edificio, habrá un portal, en el cual el paso horizontal de un rectángulo de doscientos por setenta centímetros (200 x 70 cm.).
5. **La altura libre** será como mínimo de **2,50 m.** que podrán reducirse en 20 cm. en los pasos críticos.
6. Estarán dotados de **ascensor** todos aquellos edificios de más de **10,75 m. de altura**, medidos desde el nivel de acceso-salida al espacio público hasta la cota de entrada de la vivienda más alta.

1.3.2.- Escaleras

1. Todo tramo de escalera dispondrá como **máximo de 18 peldaños** (contadas las tabicas correspondientes).

2. Las **mesetas** con puertas de acceso a ascensores, locales o viviendas tendrán un fondo **mínimo de 1,20 m.**

1.3.3.- Iluminación y Ventilación

1. Toda escalera común de la edificación contará con iluminación natural diurna, bien sea cenital o a través de fachadas o patios, y artificial complementaria que será suficiente durante la noche.
2. La superficie mínima del hueco de iluminación en cada planta será de 1,00 m²., pudiendo reducirse la destinada a ventilación a un tercio de la misma.
3. En los casos en que la iluminación sea cenital, el ojo de la escalera permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 0,08 H, siendo H la altura desde el arranque de la escalera hasta la altura media del lucero; garantizándose la ventilación mediante aberturas con una superficie mínima igual al 10% de la superficie del lucero.
4. La superficie en proyección horizontal de los lucernarios que iluminan y ventilan la escalera será como mínimo de dos tercios de la superficie de la caja de escalera.
5. Cuando la iluminación sea cenital, las barandillas o antepechos limitarán, en su caso, la parte opaca a 40 cm. de altura, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

1.3.4.- Protección

Las barandillas o elementos protectores no serán escalables, su altura mínima será de 95 cm. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella, e impedirán el paso de un objeto de diámetro mayor de 12 cm. ($\varnothing \geq 12$ cm.).

1.4. De eficiencia Energética

Las promociones residenciales de más de 7 viviendas deberán obtener el Certificado de Eficiencia Energética emitido por el CADEM.

2.- CONDICIONES EXIGIBLES A LAS VIVIENDAS

2.1.- Vivienda Exterior.

Todos las viviendas deberán ser exteriores. A tal efecto se considera vivienda exterior aquella en la que al menos el estar abra sus luces a vía pública o espacio libre público, o a un patio interior de manzana, con una distancia mínima entre fachadas interiores de 10 m. y sea superior a la altura de las edificaciones que lo configuran.

2.2.- Composición y Programa

La vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio, un cuarto de aseo completo compuesto de bañerao ducha, lavabo e inodoro y un espacio destinado a tendedero.

En viviendas de tres o cuatro dormitorios existirán al menos dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro secundario con ducha, lavabo e inodoro.

Todas las viviendas tendrán acceso directo a un tendedero de ropa al exterior. Cuando el tendido de ropa se realice a fachada deberá disponer de protección de vistas desde la calle.

2.3.- Salubridad

2.3.1.- Superficie y dimensiones mínimas de las piezas

1. En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del Estar (E), Comedor (C) y Cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

| | ECK | EC | K | E | KC |
|--------------------|-----|----|---|----|----|
| Un dormitorio | 18 | 14 | 5 | 12 | 7 |
| Dos dormitorios | 20 | 16 | 6 | 14 | 8 |
| Tres dormitorios | 22 | 18 | 7 | 16 | 9 |
| Cuatro dormitorios | 24 | 20 | 8 | 18 | 10 |

2. La superficie útil mínima de los dormitorios será de **6 m²**. en los individuales y de **8 m²**. en los dobles. En toda vivienda existirá al menos **un dormitorio** con superficie no menor de **10 m²**.
3. En la superficie en planta del Estar (E, EC y ECK), Cocina y Dormitorios se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

| ESTAR | COCINA | DORM. PRINCIPAL | RESTO DE DORM. |
|-------|--------|-----------------|----------------|
| 2,80 | 1,60 | 2,50 | 1,90 |

4. Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón, la **superficie mínima** de suelo destinada al mismo será de **1,50 m²** y la **anchura mínima** de dicho espacio será de **0,85 m**.
5. Los pasillos dispondrán de una anchura mínima de 0,85 metros, no pudiendo reducirse la anchura de paso en ningún punto de los mismos a menos de 0,80 m.
6. La anchura mínima de los huecos de acceso a las viviendas será igualmente de 0,80 m.

2.3.2.- Alturas libres

La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de las viviendas será de 2,50 m. pudiendo reducirse a 2,20 m. en vestíbulos, pasillos y aseos.

También podrá reducirse la altura libre mínima a 2,20 m. en un 30% de la superficie útil en el resto de las piezas.

A efectos del cumplimiento de las superficies y dimensiones mínimas exigidas a cada pieza, no podrán computarse las superficies con altura superior a 1,50 m. e inferior a 2,20 m.

2.3.3.- Habitaciones abuhardilladas

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, en las habitaciones abuhardilladas se aplicará lo siguiente:

1. Deberá cumplirse la condición de que el 70% de la superficie útil mínima exigida tenga una altura libre superior a 2,20 m.
2. El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 m., será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en los apartados 5.2.a) y 5.2.b) de estas Ordenanzas.

2.3.4.- Relación entre las piezas

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

En viviendas de un solo dormitorio, éste podrá integrarse en la habitación estancia-cocina-comedor.

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

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

2.3.5.- Iluminación y Ventilación

1. Tanto el Estar como los dormitorios y la cocina tendrán primeras luces y ventilación al espacio abierto exterior, a patio o a galería que no constituya estancia.
2. Toda pieza de la vivienda excepto aseos y despensas tendrá un hueco de iluminación con una superficie de al menos un 10% de la superficie en planta de dicha pieza.
3. La superficie de acristalamiento no será inferior a un 6% de la superficie de la pieza que se ilumina a través de la misma.
4. La superficie practicable de carpintería podrá reducirse a un tercio de la requerida para el hueco de iluminación.
5. Los huecos de iluminación de los dormitorios irán dotados de persianas, contraventanas o de algún sistema que permita su oscurecimiento.
6. La situación del tendedero en fachada, delante de la cocina o de cualquier otra dependencia, no disminuirá en ningún caso las condiciones mínimas de iluminación exigidas a la misma.
7. Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:
 - a) Uno destinado a ventilación ambiental que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm². en el colector general y de 150 cm². en los conductos individuales.
 1. Un segundo independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina esté incorporada al Estar, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

- c) Un tercero 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.
8. Los aseos y despensas, dispondrán de un conducto de ventilación hasta la cubierta del edificio, tal como se describe en el párrafo a) del apartado anterior.
9. Todos los conductos de ventilación deberán estar rematados en cubierta por un aspirador estático, excepto los destinados a la evacuación de gases de combustión que se rematarán con un sombrerete.

2.3.6.- Escaleras individuales en el interior de la vivienda

Cuando existan escaleras en el interior de las viviendas, éstas tendrán una anchura libre mínima de 0,85 m. Se permiten escaleras curvas o compensadas. Los peldaños deberán cumplir las siguientes condiciones:

En los tramos rectos, la altura máxima de tabicas será 19 cm. y la anchura mínima de huellas, 27 cm.

En los tramos curvos o compensados, la altura máxima de tabicas será 19 cm. y la huella tendrá una anchura mínima de 25 cm., medida a 40 cm. del borde interior del peldaño.

2.4.- **Constructivas y de Instalaciones**

2.4.1.- Acabado e Instalaciones mínimas

1. La totalidad de suelos, techos y paredes de la vivienda contará con un revestimiento acabado.
2. Las cocinas y aseos dispondrán de un revestimiento impermeable en suelos y paredes.
3. 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.
 - Electricidad para alumbrado y usos domésticos.
 - Calefacción, incluidos los elementos calefactores.
 - Canalizaciones de Telecomunicación.
 - Antena colectiva.
 - Portero automático.
 - Buzones de correos en planta de portal.
4. Las cocinas dispondrán de las acometidas de electricidad y de suministro de agua y desagüe en su caso para la instalación de los siguientes electrodomésticos:
- Fregadero
 - Cocina
 - Frigorífico
 - Lavadora
 - Lavavajillas
5. Tanto los portales como las plantas del edificio y las viviendas contarán con un rótulo identificativo de acuerdo a la documentación de proyecto.

2.4.2.- Barandados y Elementos de Protección

1. La altura mínima de los antepechos de ventanas y barandillas de balcones será de 1,00 m. sobre el pavimento de la estancia. Dicha altura mínima se incrementará a 1,10 m. para alturas de caída superiores a 20 m.
2. Se garantizará la seguridad de los acristalamientos situados por debajo de la altura señalada.

3. Los barandados de balcones y terrazas no serán escalables y su diseño impedirá el paso a través de los mismos de una esfera de 12 cm. de diámetro.
4. Los huecos de iluminación de las viviendas situadas en planta baja o que resulten fácilmente accesibles desde el exterior deberán protegerse contra intrusismo.

3.- REHABILITACIÓN

En las intervenciones constructivas realizadas conforme a lo establecido en el Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco de Rehabilitación del Patrimonio edificado y urbanizado serán de aplicación las condiciones exigibles a las Edificaciones y a las Viviendas establecidas en dicho Decreto.

Artículo 125.- Condiciones de las edificaciones destinadas al Uso de Producción Industrial

125.1. Condiciones de la Edificación

- Las edificaciones cumplirán las disposiciones sectoriales vigentes, así como el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y regulaciones complementarias, y las Normas Básicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-88 y NBE-CPI-96.
- Los locales dispondrán como mínimo de 10 m³. por cada puesto de trabajo.
- La superficie de iluminación natural será de al menos de 1/6 de la superficie en planta del local, salvo que ésta se realice de forma artificial en cuyo caso se exigirá la presentación del proyecto de instalación correspondiente.
- La ventilación garantizará la renovación de la atmósfera interior de la menos 6 a 10 veces por hora, aportando de 30 a 50 m³ de aire renovado por persona/hora. Caso de ser forzado se exigirá la presentación del proyecto técnico correspondiente.

- Altura libre mínima de los locales:
 - Zonas de Almacenamiento, en las que no permanecen personas: 2,20 m.
 - Zonas de Estancia sin Atención al Público: 2,50 m.
 - Zonas de Atención al Público con ocupación superior a 6 personas: 2,80 m.

Las alturas citadas podrán reducirse en 0,20 m. en localizaciones puntuales.

125.2. Condiciones de las instalaciones

Las instalaciones de Alumbrado, Fuerza, Acondicionamiento de Aire, Calderas y recipientes a presión, motores, máquinas, etc. cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

125.3. Condiciones Ambientales

Se prohíbe la emisión de todo tipo de polvos, cenizas, vapores, gases, radiaciones ni otras formas de contaminación que puedan presentar peligro para la salud, la flora, la fauna o perjuicios o suciedad a personas y propiedades.

No se producirán vertidos a cauce libre sin previa aprobación del Ayuntamiento previa concesión de la licencia correspondiente.

Artículo 126. Condiciones de las Edificaciones y Locales de Uso Terciario

1.- Condiciones comunes

Las edificaciones y locales cumplirán con las disposiciones sectoriales vigentes, con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como con la legislación específica de Establecimientos Públicos y las Normas Básicas NBE-CT-79, NBE-CA-88 y NBE-CPI-96.

La superficie de iluminación y ventilación natural será de 1/8 de la superficie total de los locales, exceptuándose las destinadas a almacén, salvo que se realicen de forma artificial en cuyo caso se exigirá la presentación de los proyectos de instalación correspondiente.

Las instalaciones de Alumbrado, Fuerza y Acondicionamiento cumplirán los reglamentos vigentes.

Altura libre mínima de los locales:

- Zonas de Almacenamiento, en las que no permanecen personas: 2,20 m.
- Zonas de Estancia sin Atención al Público: 2,50 m.
- Zonas de Atención al Público con ocupación superior a 6 personas: 2,80 m.

Las alturas citadas podrán reducirse en 0,20 m. en localizaciones puntuales.

2.- Condiciones Particulares de las Oficinas

- **Aseos.** Los locales de oficinas dispondrán como mínimo de los siguientes servicios:

- * Hasta 200 m².:

Un servicio de caballeros que contendrá como mínimo: un lavabo, un urinario e inodoro, no pudiendo accederse desde las zonas de uso, sino a través de una antecámara, en la que puede estar el lavabo.

Un servicio de señoras que contendrá como mínimo: un lavabo y un inodoro que deberán cumplir las mismas condiciones que en el caso anterior.

- * A partir de 200 m².:

por cada 100 m². o fracción se dispondrá un lavabo, un urinario y un inodoro suplementarios para caballeros, y un lavabo y un inodoro para señoras, que deben cumplir las mismas condiciones de separación que los anteriores.

- **Accesos.** Los accesos de los locales de oficinas deberán ser independientes de los del resto de los usos de las edificaciones en que se alojen.

- **Sótanos.** Se autoriza la extensión de este uso de la planta baja a la plana de sótano pero únicamente para su habilitación como almacén, archivo, o cajas fuertes, etc., que no implique la situación de puestos fijos de trabajo. Las escaleras de comunicación con la planta baja tendrán una anchura mínima de al menos 1 m. y de 1,20 si son de acceso al público.

3.- Condiciones Particulares de los Despachos Profesionales

- **Aseos.** Los despachos profesionales dispondrán como mínimo de los siguientes servicios:
 - * Hasta 100 m2.:

Un servicio que contenga como mínimo un lavabo y un inodoro.
 - * A partir de 100 m2.:

por cada 100 m2. o fracción se dispondrá de un servicio suplementario con las mismas condiciones de separación que las del apartado anterior.
- **Sótanos.** Se estará a lo regulado para el uso pormenorizado de Oficinas.

4.- Condiciones Particulares de los Comercios

- **Aseos.** Los locales comerciales dispondrán como mínimo de los siguientes servicios:
 - * Hasta 100 m2.:

Un servicio que contenga un lavabo y un inodoro, no pudiendo accederse desde las zonas de uso sino a través de una antecámara en la que puede situarse el lavabo.
 - * A partir de 100 m2.:

deberán cumplir lo establecido apartado 2 para uso pormenorizado de oficinas.
- **Accesos y Sótanos.** Se estará a lo regulado para el uso pormenorizado de oficinas.

- **Condiciones Especiales.** En los supuestos de mercados al por mayor o de grandes instalaciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones generales del uso industrial.

5.- Condiciones Particulares de los Establecimientos Públicos

Los establecimientos deberán cumplir el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas así como la Norma Básica de la Edificación para la Protección contra Incendios (NBE-CPI-96).

El Ayuntamiento de Legutiano podrá dictar Ordenanzas complementarias a las existentes y a las presentes Normas que completen y amplíen las regulaciones específicas referidas a condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación y aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos, vibraciones y otras molestias.

- **Aseos.** Todos los locales clasificados como establecimientos públicos dispondrán de servicios sanitarios independientes para señoras y caballeros con vestíbulo de acceso en cada uno de ellos.

Los locales de este tipo contarán con los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m². dos lavabos y dos retretes diferenciados en dos compartimentos para señoras y caballeros; a partir de esta superficie y por cada 50 m². suplementarios se añadirá otro lavabo y retrete. En el servicio de caballeros se instalarán urinarios en número mínimo igual al indicado para retretes.

- **Accesos.** En todo caso serán independientes de los de cualquier otro edificio o local.
- **Sótanos.** No se autoriza la extensión de uso a la planta de sótano, permitiéndose únicamente la habilitación de almacenes o locales de servicio.

Artículo 127. Condiciones de las Edificaciones destinadas a Hospedaje

1.- Condiciones comunes

Las edificaciones y locales cumplirán con las disposiciones sectoriales vigentes, con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas

y Peligrosas, así como con la legislación específica de Establecimientos Públicos y las Normas Básicas NBE-CT-79, NBE-CA-88 y NBE-CPI-96.

La superficie de iluminación y ventilación natural será de 1/8 de la superficie total de los locales, exceptuándose las destinadas a almacén, salvo que se realicen de forma artificial en cuyo caso se exigirá la presentación de los proyectos de instalación correspondiente.

Las instalaciones de Alumbrado, Fuerza y Acondicionamiento cumplirán los reglamentos vigentes.

- **Aseos.** Las habitaciones podrán llevar o no aseo o baño propio. En todo caso existirán servicios comunes en una proporción adecuada al número de habitaciones en cada uno de los supuestos.
- **Accesos.** En instalaciones hoteleras superiores a los 200 m². de superficie se deberá disponer de acceso independiente de los del resto de los usos de la edificación en que se alojen.
- **Condiciones de Dimensiones y Salubridad.** Las condiciones generales dimensionales y de salubridad de las habitaciones y de los cuarto de baño y aseos, serán las establecidas en el uso residencial. Los servicios comunes como estancias, cocinas, comedor, etc., se regularán conforme a las condiciones a cumplir en el uso de establecimientos públicos determinados por la normativa que le sea de aplicación.

Artículo 128. Condiciones Generales de Uso Global de Equipamiento Comunitario

Las edificaciones e instalaciones destinadas al uso global de Equipamiento Comunitario deberán cumplir las normativas vigentes relativas a los usos correspondientes, en particular cumplirán el Reglamento de Establecimientos Públicos y las Normas Básicas NBE-CT-79, NBE-CA-88 y NBE-CPI-96.

Artículo 129. Condiciones de las Edificaciones destinadas a la Producción de recursos primarios no energéticos

Deberán cumplir las condiciones establecidas para las edificaciones destinadas al uso de Producción.

Artículo 130. Condiciones de las Edificaciones destinadas a Almacenes y Comercio Mayorista

Deberán cumplir las condiciones establecidas para las edificaciones destinadas al uso de Producción.

Artículo 131. Condiciones de los edificios destinados al estacionamiento de vehículos

1. EN GARAJES COLECTIVOS

1. La anchura mínima del vial o vado de acceso a todo garaje será de 4 m., excepto en garajes de más de ochenta plazas donde éste no será inferior a 5 m., o tendrá dos accesos independientes (entrada y salida).
2. En todo acceso desde el exterior se dispondrá una meseta horizontal (pendiente máxima 3%) de 5 m. de fondo mínimo antes de la puerta o rampa, este fondo no incluirá las aceras o zonas de uso público.
3. Las rampas del garaje tendrá una pendiente máxima, en tramos rectos, del 16%, y en los tramos curvos del 12%.
4. Todo giro en rampa se realizará en una anchura mínima de 3 m. y el radio de curvatura medido en el eje será de 6 m. como mínimo.
5. Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45°, serán de 3 m.; en caso de aparcamiento en batería a 90° serán de 4,5 m.
6. El acceso hasta el frente de la plaza de aparcamiento se desarrollará mediante giros de anchura 3,00 m. y radios al eje mayores de 4,50 m.
7. La altura mínima libre será de 2,20 m., en todos los casos, que sólo podrá reducirse en los fondos de las plazas de aparcamiento hasta un mínimo de 1,50 m. en una profundidad máxima de 0,60 m.
8. Las dimensiones mínimas libres de la plaza de aparcamiento serán de 2,20 x 4,50 m. que no serán ocupadas por estructura o instalación alguna. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 20 cm. por cada cerramiento colateral de la plaza. En los aparcamientos en hilera el largo de la plaza se aumentará hasta 5,00 m.
9. La totalidad de suelos, techos y paredes dispondrán de un revestimiento acabado.

10. Las plazas de aparcamiento destinadas a personas con minusvalía física tendrán un ancho de 3,60 m., que podrá reducirse a 3,20 m., en el caso de que estén libres en uno de sus lados, sin cerramientos ni otras plazas colindantes.
11. En el caso de que exista alguna plaza de aparcamiento vinculada a personas con minusvalía física deberá garantizarse la accesibilidad a la misma por una persona en silla de ruedas.
12. Ventilación.

La evacuación de gases del interior del garaje, se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas :

- a) Ventilación natural: Excepto en garajes individuales, los huecos se situarán de forma que se produzca ventilación cruzada y preferentemente distribuidos en las zonas altas y bajas de los paramentos del local.
- b) Ventilación forzada: será necesariamente mecánica.

2. EN GARAJES INDIVIDUALES

1. En los garajes cuyo uso y acceso sea individual deberá garantizarse un ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa (si la hubiese) de 2,70 m.
2. La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2,70 m. por 3,50 m., con una pendiente máxima del 6%. La pendiente máxima de las rampas será del 20%.
3. La dimensión mínima de la plaza independiente será de 2,60 x 4,80 m.