

TITULO TERCERO

ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION

CAPÍTULO PRIMERO

CONDICIONES DE USO APLICABLES A LAS PARCELAS DE CALIFICACION PORMENORIZADA

SECCIÓN PRIMERA

CONDICIONES DE USO EN EDIFICIOS DE PARCELAS RESIDENCIALES "r"

Artículo 3.1.1.

Usos en Sótanos y Semisótanos de las parcelas Residenciales.

a) Sótanos en parcelas de uso residencial r-1 (Casco Antiguo), r-2 (Mixto) y r-3 (Abierto).

Usos autorizados:

- Almacén cat. 1ª.
- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Garajes, categoría 2ª, en parcelas r-2 y r-3, Residenciales Mixtas y Abiertas.
- La ampliación a los sótanos de los usos públicos y comerciales permitidos en semisótanos y plantas bajas, sólo puede hacerse si aquélla constituye una parte menor del total, a lo sumo 1/3 de la superficie destinada a la totalidad de dichos usos, y con estricto cumplimiento de la reglamentación específica, y, especialmente, de las Normas Básicas de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Los garajes subterráneos y los almacenes, cat. 1ª-b, quedan prohibidos en los sótanos de las parcelas r-1, Casco Antiguo, salvo lo dispuesto en el Planeamiento Especial de desarrollo.

b) Semisótanos en parcelas de uso residencial r-1 (Casco Antiguo), r-2 (Mixto) y r-3 (Abierto).

Usos autorizados:

- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con las normas de salubridad e higiene, la reglamentación técnica específica o sectorial.
- Oficinas: Categoría 1ª.
- Comercios: Categoría 1ª-a .
- Industrias: Categoría 1ª.
(En las parcelas r-2 se autorizan las *Industrias Existentes, categoría. 2º*, en las condiciones exigidas por estas Normas).
- Almacenes: Categorías 1ª.
- Garajes: Categoría 2ª, en parcelas r-2 y r-3, Residenciales Mixtas y Abiertas.
- Equipamiento Público, no molesto para las viviendas.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas Básicas sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Los garajes y los almacenes de cat. 2ª quedan prohibidos en los semisótanos de las parcelas r-1, Casco Antiguo, salvo lo dispuesto en el Planeamiento Especial de desarrollo.

c) Sótanos y Semisótanos en parcelas de uso residencial r-4 (Baja Densidad).

Usos autorizados:

En sótanos:

- Almacén cat. 1ª.
- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Garajes, categoría 1ª-a.
- La ampliación a los sótanos de los usos públicos y comerciales permitidos en semisótanos y plantas bajas, sólo puede hacerse si aquélla constituye una parte menor del total, a lo sumo 1/3 de la superficie destinada a la totalidad de dichos usos, y con estricto cumplimiento de la reglamentación específica, y, especialmente, de las Normas Básicas de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

En semisótanos:

- Los usos tolerados en sótanos.
- Oficinas: Categoría 1ª.
- Oficinas: Categoría 1ª, si no lo prohíbe la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo.
- Comercios: Categorías 1ª-a.
- Industrias: Categoría 1ª.
- Equipamiento Público, no molesto para las viviendas.

Usos prohibidos:

- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- En sótano, se prohíben expresamente las piezas o habitaciones vivideras, dormitorios, salas, cocinas y "txokos" o sociedades (uso V-e3, cat 3ª). Las cocinas y "txokos" se autorizan en semisótanos, cumpliendo las Ordenanzas Técnicas y de Salubridad, así como el resto de la normativa aplicable.

Artículo 3.1.2.

Usos en Plantas Bajas de las parcelas Residenciales.

a) Plantas Bajas en parcelas de uso residencial r-1 (Casco Antiguo), r-2 (Mixto) y r-3 (Abierto).

Usos autorizados:

- Viviendas, (uso I-a, categoría C), y Residencia Colectiva (uso I-b), en parcelas r-1 (Residencial Casco Antiguo) y r-3 (Residencial Abierta).
- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas: Categoría 1ª.
- Comercios: Categoría 1ª.
- Hotelero, cat. 1ª., de acceso y servicio a los usos hoteleros autorizados en las plantas altas.
- Almacenes: Categoría 1ª.
- Industrias: Categoría 1ª.
(En las parcelas r-2 se autorizan las *Industrias Existentes, categoría. 2º*, en las condiciones exigidas por estas Normas)
- Garajes: Categoría 2ª, en parcelas r-2 y r-3, Residenciales Mixtas y Abiertas.
- Equipamiento Público, no molesto para las viviendas.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas Básicas sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas en las parcelas r-2, Residenciales Mixtas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Los garajes de cat. 2ª quedan prohibidos en las plantas bajas de las parcelas r-1, Casco Antiguo, salvo lo dispuesto en el Planeamiento Especial de desarrollo.

b) Plantas Bajas en parcelas de uso residencial r-4 (Baja Densidad).

Usos autorizados:

- Vivienda, cat. A y B.
- Residencia Colectiva.
- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas, categoría 1ª.
- Comercios, categoría 1ª.

- Hotelero, cat. 1ª., de acceso y servicio a los usos hoteleros autorizados en las plantas altas.
- Almacenes, categoría 1ª.
- Garaje, categoría 1ª a.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas Básicas sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

Artículo 3.1.3.

Usos en Plantas Altas, sobre la baja, en parcelas Residenciales.

a) Plantas Altas en parcelas de uso residencial.

- El uso principal y preferente es el *l.a.*: *vivienda*.

Usos autorizados:

- Uso l.b.: residencia colectiva.
- Oficinas, cat. 1ª-a, asimilables a vivienda, según el Artículo 1.3.2. (usos terciarios)
- Oficinas, cat. 1ª, solamente en la primera planta.
- Industria, cat. 1ª-a.
- Hotelero, cat. 1ª.
- Comercial, cat. 1ªa, solamente en parcelas r-4 de Baja Densidad.
- Equipamiento público, sólo en planta primera y entresuelo en parcelas r-1, r-2 y r-3., con estricto cumplimiento de la reglamentación específica vigente y, especialmente, de las Normas Básicas de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en la relación de autorizados.

Artículo 3.1.4.

Usos en Plantas Bajo Cubierta, en parcelas Residenciales.

a) Plantas Bajo-Cubierta en parcelas de uso residencial.

- El uso principal y preferente es el de trasteros, tendedores e instalaciones, *auxiliares* del uso principal de vivienda.

Usos autorizados:

- Instalaciones comunes del edificio.

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en la relación de autorizados.

SECCIÓN SEGUNDA

CONDICIONES DE USO EN EDIFICIOS DE PARCELAS INDUSTRIALES "i"

Artículo 3.1.5.

Usos en Sótanos y Semisótanos de todas las parcelas Industriales.

Los sótanos y semisótanos no podrán, en ningún caso ocupar el suelo fuera de la alineación máxima permitida al edificio sobre la rasante.

Usos autorizados:

- Industria, cat. 2ª, exclusivamente en semisótanos si cumplen las condiciones normativas específicas de ventilación, iluminación, salubridad, seguridad e higiene y la reglamentación de trabajo .
- Almacenes, cat. 2ª. auxiliares de la industria, de productos inertes, no molestos ni insalubres, ni nocivos ni peligrosos.
- Oficinas, cat. 2ª, exclusivamente en semisótanos.
- Garajes, categorías 3ª y 4ª.
- Instalaciones y servicios auxiliares de la industrial, de acuerdo con la reglamentación específica.

Usos prohibidos:

- La producción industrial, excepto en los casos autorizados.
- Los no incluidos en la relación de autorizados.

Artículo 3.1.6.

Usos en Plantas Bajas y Altas de parcelas i-2 de Pequeña Industria.

Uso principal:

- Industria, categoría. 2ª, con 1.500 m2 de superficie máxima ocupada por unidad edificatoria aislada o pabellón.
- Almacenes, categoría 2ª, de acuerdo con la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo.

Usos autorizados:

- Industria, categoría 1ª-b
- Industria, categoría 3ª., sólo si lo permite la Norma Particular.
- Almacenes, categoría 3ª, sólo si lo permite la Norma Particular.
- Excepcionalmente, se permite, consolidándose, el uso de vivienda existente, con las tolerancias y prohibiciones que afectan a este uso específico.
- Oficinas, categorías 2ª, auxiliares del uso principal, así como los usos auxiliares de las propias oficinas.
- Comercio, categorías 1ª y 2ª, auxiliares del uso principal.
Los usos comerciales autónomos sólo se autorizan si así se contempla en la Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo.
- Garajes, categoría 3ª., sólo si lo permite la Norma Particular.
- Garajes, categoría 4ª.
- Equipamiento Público Institucional, Socio-Cultural, Hostelero y Recreativo., sólo si lo permite la Norma Particular.

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en la relación de autorizados.

Artículo 3.1.7.

Usos en Plantas Bajas y Altas de las parcelas de Industria Común.

Uso principal:

- Industria, categoría. 2ª.
- Almacenes, categoría 3ª, de acuerdo con la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo.

Usos autorizados:

- Industria, categoría 1ª-b
- Industria, categoría 3ª., sólo si lo permite la Norma Particular.
- Almacenes, categoría 3ª, sólo si lo permite la Norma Particular.
- Excepcionalmente, se permite, consolidándose, el uso de vivienda existente, con las tolerancias y prohibiciones que afectan a este uso específico.
- Oficinas, categorías 2ª, auxiliares del uso principal, así como los usos auxiliares de las propias oficinas.
- Comercio, categorías 1ª y 2ª, auxiliares del uso principal.
Los usos comerciales autónomos sólo se autorizan si así se contempla en la Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo.
- Garajes, categoría 3ª., sólo si lo permite la Norma Particular.
- Garajes, categoría 4ª.
- Equipamiento Público Institucional, Socio-Cultural, Hostelero y Recreativo., sólo si lo permite la Norma Particular.

Usos prohibidos:

- Los no incluidos en la relación de autorizados.

SECCIÓN TERCERA

CONDICIONES DE USO EN EDIFICIOS DE PARCELAS TERCIARIAS "t"

Artículo 3.1.8.

Usos en Sótanos y Semisótanos de parcelas de uso Terciario.

Régimen extensible a las unidades edificatorias de uso terciario mayoritario emplazadas o autorizadas en parcelas de calificación pormenorizada distinta (p.ej. hoteles, cat. 1ª, en zonas residenciales).

Usos autorizados:

En sótanos:

- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
(En sótanos se prohíben las cocinas hoteleras y hosteleras.)
- Garajes, categoría 2ª y 3ª.
- La ampliación a los sótanos de los usos públicos y permitidos en semisótanos y plantas bajas, sólo puede hacerse si aquélla constituye una parte menor del total, a lo sumo 1/3 de la superficie por todos los conceptos, y con estricto cumplimiento de la reglamentación específica, y, especialmente, de las Normas Básicas de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

En semisótanos:

- Comercial, todas las categorías, como uso *principal*, si lo es también el de la parcela.
- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas, categorías 1ª y 2ª.
- Industrias, categoría 1ª.
- Almacenes, categoría 1ª.
- Garajes, categoría 2ª y 3ª.
- Equipamiento Público, compatible con la actividad.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas Básicas sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los hoteleros (muy especialmente las habitaciones y espacios vivideros), salvo los servicios e instalaciones auxiliares. En sótanos se prohíben las cocinas hoteleras y hosteleras.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

Artículo 3.1.9.

Usos en Plantas Bajas de parcelas de uso Terciario.

Usos principales:

- Los usos principales correspondientes a la parcela (*comercial, hotelero u otros*), según el régimen de calificación pormenorizada y de compatibilidad para las manzanas de uso T.

Usos autorizados:

- Comercial, todas las categorías, como uso *principal*, si lo es también el de la parcela.
- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Oficinas, categorías 1ª y 2ª.
- Industrias, categoría 1ª.
- Almacenes, categoría 1ª.

- Garajes, categoría 2ª y 3ª.
- Equipamiento Público, compatible con la actividad.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Las habitaciones hoteleras.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

Artículo 3.1.10.

Usos en Plantas Altas de parcelas de uso Terciario.

Usos principales:

- Los usos principales correspondientes a la parcela (*comercial, hotelero u otros*), según el régimen de calificación pormenorizada y de compatibilidad para las manzanas de uso T'.

Usos autorizados:

- Comercial, todas las categorías, como uso *principal*, si lo es también el de la parcela.
 - Comercios, categoría 1ª, sólo como *auxiliares* del uso principal.
 - Oficinas, categorías 1ª y 2ª.
 - Industrias, categoría 1ª.
 - Almacenes, categorías 1ª, sólo como *auxiliares* del uso principal.
 - Equipamiento Público, compatible con la actividad.
- En el piso *bajo-cubierta*, además del uso principal y preferente de trasteros, tendederos e instalaciones, *auxiliares* del uso principal correspondiente, se autorizan los mismos usos que en las plantas altas, si se dan las condiciones de altura, habitabilidad y las demás exigibles por la normativa sectorial.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Los manifiestamente incompatibles con usos principales y autorizados.

SECCIÓN CUARTA

CONDICIONES DE USO EN EDIFICIOS DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO "e" Y DE SERVICIO PÚBLICO "z".

Artículo 3.1.11.

Usos en Sótanos y Semisótanos de parcelas de Equipamiento y de Servicio Público.

a) Sótanos y Semisótanos en parcelas de uso de Equipamiento Público "e".

Régimen extensible a las unidades edificatorias de uso mayoritario de Equipamiento emplazadas o autorizadas en parcelas de calificación pormenorizada distinta (p.ej. hoteles, cat. 1ª, en zonas residenciales...). Los usos en sótanos y semisótanos tendrán el carácter de *auxiliares* de los principales o *autorizados*.

Usos autorizados:

En sótanos:

- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Garajes, categoría 2ª y 3ª.
- La ampliación a los sótanos de los usos públicos y permitidos en semisótanos y plantas bajas, sólo puede hacerse si aquélla constituye una parte menor del total, a lo sumo 1/3 de la superficie por todos los conceptos, y con estricto cumplimiento de la reglamentación específica, y, especialmente, de las Normas Básicas de seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios.

En semisótanos:

- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Almacenes, categorías 1ª.

- Oficinas, categoría 1ª y 2ª
- Comercios, categorías 1ª.
- Garajes, categoría 2ª y 3ª.
- Equipamiento Público, compatible con la actividad.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas Básicas sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

b) Sótanos y Semisótanos en parcelas edificables "z" de Servicios Públicos.

Usos autorizados:

- Exclusivamente los auxiliares, directa y evidentemente al servicio de la actividad principal correspondiente.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.
- Espacios permanentes de trabajo y/o producción.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

Artículo 3.1.12.

Usos en Plantas Bajas en parcelas de Equipamiento y de Servicio Público.

Régimen extensible a las unidades edificatorias de uso mayoritario de Equipamiento emplazadas o autorizadas en parcelas de calificación pormenorizada distinta .

a) Plantas Bajas en parcelas de uso de Equipamiento Público "e".

Usos principales:

- Los usos principales correspondientes a la parcela, según el régimen de calificación pormenorizada y de compatibilidad para las manzanas de uso de Equipamiento "E".

Usos autorizados:

- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.
- Almacenes, categorías 1ª.
- Oficinas, categoría 1ª y 2ª
- Comercios, categorías 1ª.
- Garajes, categoría 2ª y 3ª.
- Equipamiento Público, compatible con la actividad.

Los usos autorizados cumplirán estrictamente la reglamentación específica vigente y, especialmente, las Normas Básicas sobre seguridad, salubridad, accesibilidad y protección contra incendios. Se exceptúan de esta tolerancia los usos contenidos en el epígrafe siguiente que establece las prohibiciones.

Usos prohibidos:

- Las viviendas, .
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

b) Plantas Bajas en parcelas edificables "z" de Servicios Públicos.

Usos principales:

- Los usos principales asignados a la parcela, según el régimen de calificación pormenorizada y de compatibilidad para las manzanas y zonas del uso de referencia.

Usos autorizados:

- Usos e Instalaciones complementarias o auxiliares de los usos autorizados en plantas superiores, de acuerdo con la reglamentación técnica específica.

Usos prohibidos:

- Las viviendas.

- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

Artículo 3.1.13.

Usos en Plantas Altas en parcelas de Equipamiento y de Servicio Público.

Usos principales:

- Los usos principales asignados a la parcela, según el régimen de calificación pormenorizada y de compatibilidad para las manzanas y zonas del uso de referencia.

Usos autorizados:

- Los auxiliares del uso principal.
- Una vivienda de guarda.
- Los autorizados en la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo, compatibles según el régimen de calificación pormenorizada aplicable en manzanas y zonas.
- Se autorizan otros usos dotacionales públicos en una proporción máxima del 30% sobre el aprovechamiento total, salvo lo dispuesto en el artículo 3.1.14.
- En el piso *bajo-cubierta*, además del uso principal y preferente de trasteros e instalaciones, *auxiliares* del uso principal correspondiente, se autorizan los mismos usos que en las plantas altas, si se dan las condiciones de altura, habitabilidad y las demás exigibles por la normativa sectorial.

Usos prohibidos:

- Las viviendas, excepto la de guarda.
- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.
- Los manifiestamente incompatibles con usos principales y autorizados.

Artículo 3.1.14.

Opcionalidad de usos en las parcelas de uso público.

1. Las áreas, manzanas, parcelas y edificios de dominio público y destinados al equipamiento general o local, se dedicarán preferentemente al uso que estas Normas proponen. No obstante, por causas debidamente justificadas, el Ayuntamiento podrá, previo acuerdo, destinar dichas parcelas y edificios a usos públicos dotacionales distintos de los especificados, siempre que no disminuyan los estándares mínimos obligatorios de la Ley del Suelo o afecten notoria y negativamente a los niveles o estándares dotacionales y de bienestar colectivos, no precisando, en tal caso, de modificación de NNSS.
2. Las parcelas y edificios de dominio privado y destinados al equipamiento general o local, deberán tramitar el expediente de modificación de NNSS para modificar los usos asignados por estas Normas, y, en cualquier caso, los nuevos usos también deberán ser dotacionales.

SECCIÓN QUINTA

CONDICIONES DE USO EN LAS PARCELAS NO EDIFICABLES Y EL SUELO LIBRE DE EDIFICACION

Artículo 3.1.15.

Usos en las parcelas libres privadas o de acceso restringido.

1. Con carácter general, el suelo de las parcelas privadas, así como el de las públicas de uso restringido, considerado como *libre de edificación* (p. ej. los jardines de las parcelas "r-4" de Baja Densidad y las de equipamiento, el suelo libre de las parcelas industriales y otros similares) por el planeamiento pormenorizado, no podrá ser edificado sobre la rasante, destinándose a usos compatibles con los autorizados, con prohibición del almacenaje y del trabajo productivo.
2. En las parcelas privadas libres "r-4", se permite el garaje, categoría 1ª., salvo que la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado lo prohíba.
3. En las parcelas privadas libres industriales se permiten las actividades de almacenaje y laborales circunstanciales y no permanentes de corta duración.
4. En el caso y bajo las condiciones que en que la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo lo autoricen, se podrá ocupar bajo la rasante el suelo libre. En tal caso, los usos autorizados en dicha planta, serán los mismos que

los permitidos en los sótanos o semisótanos - según el caso - de la parcela pormenorizada y deberán constituir, obligatoriamente, una prolongación física y funcional de las plantas situadas bajo la edificación. No se tolerarán, pues, las plantas bajo rasante aisladas o autónomas.

Artículo 3.1.16.

Usos en las parcelas libres públicas.

- a) Parcelas de acceso público libre, peatonales, y dotaciones de espacios libres, situadas en manzanas residenciales R', industriales I' o Terciarias T'.

Usos autorizados:

Sobre rasante: Institucionales (IV-d) de pequeña dimensión (Información, Asistencia y similares).
Espacios Libres (V), Circulación Peatonal, Circulación Ciclista, Comercia, cat. 0.

- En general no se permite la edificación bajo rasante en estas parcelas, salvo previsión del planeamiento y/o autorización expresa en la Norma Particular

- Sólo en las parcelas en que el la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo permita expresamente la ocupación bajo la rasante, se autorizan los siguientes usos:

Bajo rasante, se autorizan:

- Garaje, cat. 3º-a y 3º-b (Parkings), Almacenes, cat. 1ª.
- Elementos de las redes de infraestructuras VII.-A y VII-G

Usos prohibidos:

- Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

- b) Parcelas libres, situadas en manzanas y zonas L y L', del sistema de Espacios Libres.

Los usos se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 2ª, *Condiciones Específicas de Uso y Edificación*, del presente Título III.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES ESPECIFICAS DE USO APLICABLES A LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN PRELIMINAR **CONDICIONES PREVIAS**

Artículo 3.2.1.

Cumplimiento de las condiciones generales de uso y edificación.

Las presentes condiciones de edificación, aplicables a los usos específicos, se cumplirán sin perjuicio de lo dispuesto en las *Condiciones Generales de Uso aplicables a las Parcelas de Calificación Pormenorizada* (Capítulo 1º).

En todo caso las *Condiciones Generales de Edificación* (Capítulo 3º) de estas ORDENANZAS GENERALES, serán de obligado cumplimiento.

SECCIÓN PRIMERA **CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS**

Artículo 3.2.2.

Viviendas.

- 1.- Definición, Tipos y Categorías.
Son los contenidos en el Artículo 1.3.2. / I-a.
- 2.- Condiciones de ubicación.
 - a). No se permitirán viviendas independientes en sótanos o semisótanos. Cuando se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina, dormitorios) se ubicará sobre rasante, reservándose los sótanos o semisótanos para otras actividades complementarias.
 - b). Toda vivienda, salvo lo dispuesto en el Artículo 3.2.10., ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, las condiciones siguientes:
 - Que se abra o ventile su fachada a un espacio libre en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro, o bien que se abra o ventile su fachada a un espacio libre en cuya planta pueda inscribirse un círculo de seis metros de diámetro y el cual esté unido a una calle o plaza en cuya planta pueda incluirse un círculo de 16 metros de diámetro. Las dimensiones citadas se entienden referidas a paramentos verticales o fachadas libres de cualquier saliente, balcón o galería.
 - Dicha fachada, en la que se abran las ventana o huecos de iluminación y ventilación, debe tener una longitud mínima de cinco metros.
 - Que en dicha fachada se emplacen, al menos, la mitad de las piezas vivideras (esto es: habitación de dormir, sala de estar o cocina-sala) de la vivienda.

Artículo 3.2.3.

Residencias Colectivas.

- 1.- Definición, Tipos y Categorías.
Son los contenidos en el Artículo 1.3.2. / I-b.
- 2.- Condiciones de uso y edificación.
Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, de las fijadas para el Uso Vivienda.
Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.) se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.
Existirá como mínimo un cuarto de aseo para cada tres piezas habitables.
No se permiten habitaciones vivideras, cocinas ni locales que supongan puestos permanentes de trabajo en situación sótano o semisótano.
- 3.- Equivalencia en viviendas.
Cuando deba establecerse una equivalencia de usos residenciales en viviendas, o viceversa, se considerará la equivalencia de una vivienda por cada 5,5 camas.

Artículo 3.2.4.

Densidad, aprovechamientos y número de Viviendas.

- 1.- Densidad.
Es el índice utilizado como indicador de la intensidad del aprovechamiento, que hace referencia al número máximo de unidades de viviendas por hectárea.
- 2.- Aprovechamiento y Número de viviendas.
 - a). En áreas a consolidar o desarrollar no se podrá sobrepasar la superficie máxima, en metros cuadrados construidos, destinados al uso de vivienda, comprendiendo en ésta los portales, escaleras y espacios complementarios de trasteros y usos comunes computables.
Es obligatorio en todo caso el respeto a los dos límites máximos establecidos en las Normas Particulares (superficie construida y nº de viviendas) con las únicas tolerancias que a continuación se fijan.
 - b). En Suelo Urbano y solamente en el caso de bloques con volúmenes y alineaciones fijados o impuestos en alineaciones y alturas, el descubrimiento de posibles errores o discordancias entre las características geométricas impuestas, y las superficies máximas construidas, permitirá la adecuación de éstas y, consecuentemente, del número de viviendas. En cualquier caso prevalecerá dicha acomodación física sobre las cifras, de acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 2.1.5 y 6.0.2., y el ajuste exigirá - en el caso en que el Ayuntamiento, por la cuantía de las diferencias o

por necesidades derivadas del ajuste físico, lo considerase necesario - un Estudio de Detalle, aun en el caso de que la Norma Particular no lo exigiera.

En el caso de alineaciones *indicativas*, prevalecerán las cifras de aprovechamientos contenidas en las Normas Particulares de las UE, derivándose de las mismas el nº de viviendas, de acuerdo con los criterios de este artículo.

c). En el Suelo Apto para Urbanizar se respetarán íntegramente los aprovechamientos o sus índices, pudiendo aplicarse los criterios contenidos en el apartado siguiente (115 m2 por vivienda) y en los epígrafes c) y d) del presente artículo para la fijación del número máximo de viviendas.

d). En todo caso, el número de viviendas permitidas en cada Unidad de Ejecución resultará de la asignación de **115 m2 construidos por cada vivienda** al total de aprovechamiento para tal uso.

e). A efectos de contabilización del nº de viviendas, se considera como *unidad* cada vivienda (de más de 60 m2. construidos) y como *0,50 unidades* cada apartamento (de menos de 60 m2. construidos).

En ningún caso se podrán construir, por cada unidad edificatoria, más de la tercera parte de la superficie máxima permitida en viviendas con destino a apartamentos. De igual modo, no se podrá construir más de la tercera parte de la superficie máxima construida en viviendas, con destino a unidades de vivienda mayores que 150 m2. construidos.

f). Con el fin de flexibilizar la oferta y la variedad de programas de necesidades, la cifra máxima de viviendas permitidas (deducidas de la aplicación de los 115 m2 constr. por vivienda) podrá superarse - como consecuencia de la ejecución de viviendas de diferente tamaño - hasta un 20%, pero en ningún caso se sobrepasará la cifra total del aprovechamiento máximo (m2. construidos) en viviendas.

No se permitirán los incrementos citados que no conlleven la ejecución de una plaza de garaje privado por cada vivienda edificada en la unidad de ejecución.

Artículo 3.2.5. Superficie y Programas Mínimos de las Viviendas.

1.- Superficies mínimas.

En edificaciones de nueva planta o como resultado de división o reforma de las existentes, no se permiten viviendas ni apartamentos de superficie inferior a 40 m2. construidos o con programa funcional inferior al establecido como mínimo en este artículo. Tampoco se permiten superficies mínimas parciales, de espacios y piezas o habitaciones, inferiores a las establecidas en estas Normas.

2.- Programa y condiciones mínimas.

a). Toda vivienda y apartamento ha de tener un programa integrado al menos por una cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, compuesto por lavabo, inodoro y ducha. Su distribución debe ser tal que todas las habitaciones y cocina tengan luz y ventilación directas.

b). Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice, como único paso posible, un dormitorio. Al menos un cuarto de aseo tendrá entrada independiente por pasillo o distribuidor, salvo en el caso de vivienda de una sola habitación. No se permiten accesos a aseos directamente desde las cocinas.

c). Salvo imposibilidad técnica manifiesta y lo contenido en las Normas Particulares, será obligatorio disponer de una plaza de garaje por cada vivienda, dentro de la finca.

Artículo 3.2.6. Condiciones espaciales y programa de las viviendas.

1.- Las viviendas cumplirán, las condiciones espaciales exigidas en las secciones 3.1 y 4.1. de las Normas Técnicas de Diseño de la Vivienda Sociales (Orden 24 de Noviembre de 1976), sin perjuicio de la exigencia del régimen de aplicación que corresponda a las viviendas de Protección Oficial o de otro tipo, siempre que no rebajen los programas mínimos del Artículo 3.2.5.

2.- Las contradicciones que pudieran existir entre el contenido del apartado anterior de este artículo y los restantes de las presentes Normas, se resolverán exigiendo la aplicación de aquellas disposiciones que procuren un mayor nivel de calidad, salubridad e higiene.

Artículo 3.2.7. Alturas libres de las plantas en edificios residenciales.

- 1.- La altura libre máxima de las plantas bajas será de 4,80 m. y la mínima de 3,30 m. Cuando la planta baja se destine a vivienda, su altura mínima podrá ser como la de las superiores quedando el resto para ventilación de sótanos o semisótanos.
- 2.- En las plantas superiores la altura libre tendrá unos mínimos de 2,50 m. y un máximo de 3 m., sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar.
- 3.- Los espacios destinados a aseos, baños, pasos y trasteros podrán tener una altura libre de 2,20 m.
- 4.- Los garajes construidos en sótanos tendrán una altura libre mínima de 2,10, no permitiéndose el cuelgue de vigas o instalaciones bajo esta cota y una altura máxima de 3 m.
- 5.- Las plantas bajas dedicadas a locales de negocio o locales comerciales, cuya altura libre sea superior a 4,60 m., permitirá la construcción de entreplantas, siempre que quede en la parte baja una altura libre de 2,50 m. y en la alta una altura libre de 2,00 m. en un 80% de la superficie de piso. Sólo se permitirá construir entreplanta en el 50% de la superficie del local, como máximo.

**Artículo 3.2.8.
Pacios en edificios residenciales.**

Se ajustarán a lo dispuesto en las Condiciones Generales de Volumen y Disposición, Artículo 3.3.7.

**Artículo 3.2.9.
Condiciones técnicas y de calidad de las viviendas.**

- 1.- Las viviendas cumplirán, como mínimo, las condiciones Acústicas, Visuales, Higiénicas, Hipotérmicas, y de las Dotaciones, de Defensa, de Intimidad, de Seguridad, de Accesibilidad, de Individualización, de Relación Social, de Perfectibilidad y de Adecuación contenidas en las Secciones 3.2 a 3.14 y 4.2 a 4.13, así como las Normas técnicas de Calidad, de las *Viviendas Sociales (Orden 24 de Noviembre de 1976)*, sin perjuicio de la exigencia de aplicación de las Normas Básicas de la Edificación u otras exigibles en la materia, siempre que procuraran una mayor calidad.
- 2.- Las contradicciones que pudieran existir entre las condiciones del apartado anterior de este artículo y los restantes de las presentes Normas, se resolverán exigiendo la aplicación de aquellas disposiciones que procuren un mayor nivel de calidad.

**Artículo 3.2.10.
Viviendas antiguas y en el Casco Antiguo.**

Las viviendas antiguas que deban mantenerse y las situadas en zonas calificadas como Casco Antiguo, en el caso evidente de no poder ajustarse a las condiciones mínimas de diseño, salubridad y calidad de estas Normas, se regirán a base de lo dispuesto en las Normas Particulares, en el planeamiento de desarrollo o, en su defecto, en el reglamentación específica en materia de rehabilitación.

**Artículo 3.2.11.
Viviendas sujetas a protección pública.**

En suelo apto para urbanizar de calificación global Residencial se destina el 65% del aprovechamiento de los sectores a la construcción de viviendas sujetas a protección pública.

**SECCIÓN SEGUNDA
CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS Y ALMACENES**

Artículo 3.2.12.

Definiciones e instalaciones existentes.

1.- Definición, Tipos y Categorías.

Son los contenidos en el Artículo 1.3.2. / II-a.

2.- Industrias Existentes.

a) Las instalaciones industriales de la categoría 1ª, existentes a la aprobación de las Normas Subsidiarias que pretendan ser ampliadas, podrán superar hasta en un 20% las limitaciones de tamaño e intensidad de empleo que se establece, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Deberán contar con una localización propia para el uso industrial de la categoría, de acuerdo a estas NNSS.
- No superarán las limitaciones establecidas en el momento de las solicitudes de ampliación.
- La ampliación se producirá en locales contiguos a los que previamente ocupe.

b). Las instalaciones industriales de la categoría 2ª, consolidadas en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias en el suelo urbano residencial, dispondrán de permisibilidad transitoria de ampliación hasta en un 20% en total de su edificación actual, pese a encontrarse en fuera de ordenación.

Esta permisibilidad transitoria se establece en función de que dichas instalaciones puedan continuar su proceso productivo y empresarial, hasta que se proceda a su traslado a otras áreas industriales.

La autorización para dicha ampliación se otorgará siempre que se cumplan estrictamente todos los siguientes requisitos:

- La ampliación habrá de justificarse y resultar imprescindible para el proceso productivo de la industria, y ser factible urbanísticamente.
- La utilización de dicha ampliación será la misma, o complementaria, de la actividad que se desarrolla.
- La ampliación estará siempre vinculada a la industria originaria o matriz y se realizará en sus propias edificaciones.

- La autorización de ampliación únicamente se otorgará a la propiedad en actividad industrial en el momento de aprobación de las N.S., desapareciendo la posibilidad de ampliación en caso de enajenación o una vez trasladada la industria, de los edificios o suelo, debiendo hacer constar estas cláusulas en el correspondiente título de dicha enajenación.
- Las obras realizadas de ampliación, modernización, no podrán considerarse como un incremento del valor de expropiación de la finca e inmueble.

Artículo 3.2.13.

Condiciones de edificación de las industrias (i).

1.- Todas las edificaciones e instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes, en cuanto a seguridad, prevención de incendios, reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, almacenamiento de comestibles y cuantas otras sean de aplicación.

2.- Las industrias de la categoría 1ª, reunirán las condiciones establecidas para los edificios en que se instalen.

3.- Las industrias de la categoría 2ª, que se regirán por su normativa específica y la del PERI o PP que las regule, en su caso, cumplirán las siguientes condiciones:

a). *Aprovechamiento:*

Lo fijará el PERI o el Plan Parcial, con un máximo de 0,5 m²/m² de techo sobre superficie bruta.

b). *Parcela mínima:*

La del PERI o del Plan Parcial, con un mínimo 200 m². de parcela neta, privatizable y edificable.

c). *Ocupación superficial:*

La ocupación de las edificaciones no podrá sobrepasar el 50% del total de la superficie .

d). *Alturas:*

La altura máxima de la fachada y edificación interior no sobrepasará en ningún caso de los 12 m. sobre rasante, con un número de plantas máximo de planta baja + dos.

La altura mínima libre entre plantas será de 3 m. Quedan exentas de esta norma limitadora de altura las chimeneas o cualquier otro dispositivo obligatorio por el proceso de la fabricación o por sistemas de protección ambiental.

e) *Separaciones:*

Las edificaciones deberán retranquearse respecto a las vías públicas y colindantes, al menos 4 m., en los casos de ocupación de parcela menor del 100% en los que no se fijen alineaciones a calle (propias de ocupaciones intensivas) y salvo lo dispuesto por la legislación vigente o la normativa de planeamiento que establezca mayores separaciones. Estos espacios quedarán libres y deberán ser pavimentados y ajardinados.

La superficie de espacios pavimentados para depósito de materiales y accesos no podrá ocupar más del 60% de la superficie de estos espacios, prohibiéndose la disposición de residuos.

4.- Las industrias de categoría 4ª deberán cumplir las condiciones establecidas en el Título IV, *NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE*.

Artículo 3.2.14.

Condiciones de composición y estética de las industrias.

Las actividades industriales de categoría 1ª, deberán cumplir las normas estéticas aplicables a los edificios en los que se integran.

Las actividades industriales en edificaciones propias deberán atenerse a las siguientes condiciones:

- Los edificios de oficinas deberán de situarse junto a la vía de acceso a la parcela con su fachada principal desarrollada a la alineación principal no admitiéndose situarlos en el interior de la parcela. En el caso de que el edificio de oficinas no complete la fachada principal, podrá disponerse la edificación de almacenamiento o fabricación, pero siempre con tratamientos de fachada adecuados al edificio de oficinas, las cuales estarán terminadas con materiales de buena calidad, disponiendo sus elementos armónicamente, quedando prohibido el falseamiento de materiales, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- Se permitirán todo tipo de materiales, incluso revocos, pero bien acabados y pintados.
- La propiedad quedará obligada al buen mantenimiento y conservación. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente las obras, de acuerdo con la legislación urbanística.
- Tanto las medianeras como las fachadas susceptibles de ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Artículo 3.2.15.

Defensa del medio atmosférico.

1.- Se entiende por contaminación atmosférica, a efectos de estas ordenanzas, la presencia en el aire de materiales o formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas y bienes de cualquier naturaleza. El Ayuntamiento adaptará cuantas medidas sean necesarias en defensa de la calidad y pureza del aire. En el caso de que la competencia específica sobre un aspecto determinado de la protección atmosférica estuviera atribuida a otras Administraciones, el Ayuntamiento remitirá el oportuno informe y propondrá las medidas que estime convenientes.

2.- Con respecto a las *concentraciones máximas admisibles* de contaminantes, se estará a lo dispuesto en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico o disposiciones concordantes.

A tal fin, el Ayuntamiento deberá de disponer de un censo completo y actualizado de las actividades industriales, para poder controlar en todo instante el nivel de contaminación potencial existente con respecto al umbral permitido, a efectos de concesión de licencias de apertura.

3.- En todo instante, e independientemente de la normativa presente, los niveles máximos de emisión que se tolerarán son los que corresponden a lo establecido a la ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

Artículo 3.2.16.

Protección de las aguas continentales.

1.- El Ayuntamiento es competente para imponer a las industrias existentes, y a aquellas para las que se solicita licencia de instalación o ampliación, las condiciones de funcionamiento necesarias para que se observen las normas sobre la calidad de los vertidos que contiene la presente ordenanza y hará cumplirlas haciendo, si fuera preciso, de los medios previstos en el artículo 96 de la Ley sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAPPAC), incluido el cierre del establecimiento o la paralización del proceso irregular.

Además, en el caso de que la competencia específica en materia de protección de aguas estuviera atribuida a otros Entes por el Ordenamiento Jurídico Administrativo, las Autoridades locales pondrán en conocimiento de aquéllos cuantas infracciones observen, imponiendo las medidas que estimen oportunas.

2.- Se entiende por *vertido* toda emisión en aguas continentales o marinas de sustancias sólidas, líquidas o gaseosas efectuadas desde los fondos. Dentro de este concepto se incluye el abandono de sustancias en lugares donde puedan llegar a mezclarse con el agua natural.

- Vertidos en redes de saneamiento general:

En el caso de que un vertido industrial se vaya a incluir en una red de saneamiento general, en la que exista una previsión de depuración conjunta o mancomunada de dichas aguas, los Ayuntamientos velarán para hacer cumplir

las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento a depurar, garantizando que el afluente reúna por medio de los pretratamientos correspondientes a las características siguientes referente a la red de alcantarillado y su conservación:

- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y o explosivos.
- No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
- El PH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- La temperatura de los vertidos será inferior a 40° C.
- Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.
- Referente a la protección de la estación depuradora:
- No se admiten cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones o grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel, y los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación o interferir los procesos de depuración.

3.- En relación con la composición química y biológica del afluente, será obligatorio en cualquier caso que los vertidos admitidos en la depuración conjunta no sobrepasen los límites de concentración siguientes:

Materia de suspensión: 1.000 ppm. - Materia sedimentable: 100 ml/l. - DBO: 1.000 ppm. - DQO: 1.000 ppm

Relación DQO/DBO: 2. - Sulfuros: 5 pp (s). - Cianurosa: 2 ppm (CN). - Formol: 20 ppm (HC HC).

Cromo total: 5 ppm. - Cromo hexavalente: 0,5 ppm. - Cobre: 3 ppm. - Níquel: 5 ppm. - Cinc: 10 ppm.

Plomo: 1 ppm.

- Vertidos en aguas continentales:

Se prohíbe todo vertido sólido, líquido o gaseoso en las aguas, continentales, superficiales y subterráneas, y en los alveos, cualquiera que fuera su procedencia y composición, excepto agua.

Se prohíben los vertidos de aguas residuales que por su composición física, química, biológica, contaminación microbiológica y propiedades radiactivas pueda impurificar las aguas naturales con daño para la salud pública, la fauna, la flora acuática u otros aprovechamientos tanto comunes como especiales.

Sólo se permite el vertido de aguas residuales cuando éstas reúnan las características que exige la legislación en orden a PH, Temperatura, Conductividad, Coloración, Olor, Contenido de metales, Sulfatos, Cloruros, Fosfatos, Fenoles, Hidrocarburos, Pesticida, Amoníaco, Material en disolución, Demanda Biológica de Oxígeno-DBO, y demás componentes susceptibles de contaminar los vertidos:

- Dilución y comprobación:

Se prohíbe disolver en aguas los residuos industriales con la finalidad de obtener líquidos residuales de características permitidas.

Al objeto de poder analizar los vertidos, la industria emisora habrá de instalar en el lugar en que aquéllos se realicen, una arqueta que permita las operaciones de toma de muestras.

Las industrias facilitarán a los funcionarios cuantos actos de inspección y reconocimiento fueran precisos para comprobar lo dispuesto en la Ordenanza, así como las características y funcionamiento de las instalaciones contaminadas y sus sistemas depuradores.

Artículo 3.2.17.

Residuos sólidos industriales.

1.- Eliminación, norma general:

La eliminación de los residuos sólidos industriales deberán llevarse a cabo evitando toda influencia perjudicial para el suelo, vegetación y fauna, la degradación del paisaje, las contaminaciones del aire y las aguas y en general todo lo que pueda atentar contra las personas y el medio.

Los productores y los poseedores de residuos industriales, deberán ponerlos, a disposición de los organismos o entidades que establezca la legislación y la normativa sectorial.

2.- Eliminación, casos especiales:

Cuando los residuos sólidos presenten características que los hagan tóxicos o peligrosos, el productor o productores de los mismos, previamente a su recogida, deberán realizar el tratamiento adecuado para eliminar aquellas características o alternativamente podrá depositarlos en lugar y forma adecuados a juicio de la Administración.

Si el Ayuntamiento tuviere noticias de la producción o almacenamiento de productos que presenten las características enunciadas, previa comprobación y de acuerdo con los informes técnicos emitidos por los Organismos competentes, procederá a imponerles medidas que se indican en el párrafo anterior.

Los productores o poseedores de productos que por sus características especiales puedan producir trastornos en el transporte y tratamiento, quedan obligados a proporcionar al Ayuntamiento información completa sobre su origen, cantidad y características.

Cuando se trate de desechos o residuos que por su volumen o configuración no puedan ser recogidos por los servicios municipales, habrán de ser reducidos.

A los productores de residuos especiales, los Ayuntamientos, por motivos justificados, podrán imponer la obligación de construir vertederos o depósitos propios o proceder a su eliminación o transformación.

3.- Tratamiento y eliminación privados:

Los productos o poseedores de residuos industriales podrán construir, individual o colectivamente, sus propios vertederos o depósitos, así como proceder a su tratamiento, siempre que cumplan con las demás prescripciones de esta Ordenanza y obtengan la correspondiente licencia municipal.

Los depósitos o vertederos tendrán la consideración de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa, con independencia de la calificación que el proceso merezca por sus repercusiones en el ambiente atmosférico e hidrológico.

Todo depósito o vertedero de residuos sólidos industriales que no haya sido previamente autorizado será declarado clandestino e inmediatamente clausurado por el Ayuntamiento, imponiéndose su utilización y pudiendo obligar al responsable a la eliminación de lo depositado, utilizando los medios establecidos en el artículo 96 de la revisada Ley de Procedimiento Administrativo (LRJAPPAC), sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales correspondientes.

4.- Aprovechamiento:

Los propietarios de desechos y residuos sólidos podrán realizar directamente su aprovechamiento o ceder sus derechos a terceras personas.

Las instalaciones industriales de aprovechamiento tendrán la calificación de actividad molesta, insalubre, nociva o peligrosa y requerirá la licencia municipal y la correspondiente autorización de la Consejería de Industria.

Artículo 3.2.18.

Control de efectos contaminantes.

Quando se solicite licencia para el establecimiento de actividades potencialmente productoras de alguno/s de los efectos contaminantes, se acompañará al proyecto estudio justificativo de que no se sobrepasarán los límites establecidos o la eficacia de las medidas correctoras que se establecerán para conseguir el mismo resultado.

En cualquier momento el Ayuntamiento podrá comprobar que no se superen los límites señalados durante el funcionamiento de la actividad autorizada y exigir la instalación de los elementos correctores precisos.

Si no se logra reducir los efectos contaminantes a los límites marcados, se ordenará la clausura del establecimiento industrial o de la concreta actividad que produjera el elemento contaminante.

Artículo 3.2.19.

Usos y condiciones de los edificios y locales para Almacén (i1, i2, i3).

1.- Definición, Tipos y Categorías.

Son los contenidos en el Artículo 1.3.2. / II-b.

2.- Condiciones de edificación, composición y estética:

a). Para almacenes de las categorías 1ª y 2ª, serán las establecidas en los edificios que los albergan.

b). Las edificaciones correspondientes a la categoría 2ª de almacén, se ajustarán a las establecidas para las industrias de categoría 2ª.

c). Las edificaciones correspondientes a la categoría 3ª de almacén, se ajustarán a las establecidas para las industrias de categoría 3ª.

SECCIÓN TERCERA

CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE USOS TERCIARIOS

Artículo 3.2.20.

Usos y Condiciones de los edificios y locales de Oficinas (t-0).

1.- Definición, Tipos y Categorías.

Son los contenidos en el Artículo 1.3.2. / III-a.

2.- Condiciones de los locales.

- No podrán instalarse oficinas en semisótanos, salvo las propias de la actividad de almacenamiento o local comercial.
- Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: hasta 100 m2. un retrete y un lavabo. Por cada 100 m2. más o fracción de ellos se aumentará un retrete y un lavabo instalados con entera independencia o en dos baterías.
- La luz de los locales de oficinas deberá ser natural y la ventilación podrá ser natural o artificial. En caso de ser ventilación artificial se presentará proyecto detallado del acondicionamiento de aire. La superficie de iluminación natural deberá ser superior a un octavo (1/8) de la superficie del local.
- Dispondrán de acceso, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.
- Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y de estructura resistente al fuego.
- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones, etc.
- Las escaleras de los edificios de oficinas, cuando hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 m, salvo en las de categoría 1ª-a, que se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo 3.3.18. con un ancho mínimo de 1,10 m.

Artículo 3.2.21.

Usos y Condiciones de los edificios y locales de Comercio (t-1).

1.- Definición, Tipos y Categorías.

Son los contenidos en el Artículo 1.3.2. / III-b.

2.- Condiciones previas.

Para la obtención del permiso de construcción de edificio y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso de comercio citados, se tendrá en cuenta su importancia, características de emplazamiento elegido, carácter de la zona, molestias y acumulación de tráfico que puede proporcionar y previsión de aparcamientos.

3.- Condiciones de los locales.

Los locales de uso de comercial deberán observar las siguientes condiciones:

- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán de disponer éstas de accesos y escaleras independientes.
- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras ni portales.
- Los locales comerciales que se establezcan a nivel inferior o superior a la planta baja no podrán ser independientes del local de planta baja comercial, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de 1,10 metros, o el exigible en la normativas sectorial y básica contra incendios NBE-PCI.
- Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente, relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso a partir de los 100 m2. se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar con el resto del local, debiendo de instalarse con un vestíbulo o esclusa.
- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados, Galerías de Alimentación y Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda, estableciendo un mínimo de un retrete y un lavabo por cada 200 m2. o fracción de ellos.
- La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
- Se exigirá la presentación de proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán de cumplir la legislación vigente, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezca abierto. En el caso de que no fueran satisfactorias o no funcionaren correctamente, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente, en tanto no se adopten medidas correctoras oportunas.
- Dispondrán salida de emergencia, accesos, aparatos especiales para extinción, instalación y útiles que en cada caso determine la legislación vigente, de acuerdo con las características de la actividad.
- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales serán incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones de niveles que superen los 45 Db. y los 35 Db. desde las 10 de la noche a las 8 de la mañana.
- Se exigirán las instalaciones precisas para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- En las instalaciones o complejos comerciales de superficie superior a los 2.000 m2, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, áreas expresamente habilitadas de carga y descarga.

4.- Condiciones adicionales para la categoría 3ª.

Estos tipos de uso comercial se desarrollan únicamente en Suelo Apto para Urbanizar.

a). *Accesibilidad.*

El acceso por tráfico rodado desde las vías primarias deberá de efectuarse por vías de servicio. Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en áreas agregadas de los restantes tráficos. El acceso peatonal deberá establecerse en el proyecto, desarrollo del Plan Parcial, articulando su red peatonal.

b). *Aparcamiento de vehículos.*

Los aparcamientos de vehículos deberán resolverse a nivel de calle o subterráneos en el mismo edificio, tanto para usuarios, como los propios del centro. La superficie destinada a aparcamiento y accesos no será inferior a 0,7 veces la superficie de venta comercial. Los aparcamientos en superficie deberán tratarse con arbolado, disponiendo mínimamente de un árbol por cada dos vehículos.

c). *Condiciones de volumen e higiénicas.*

Las alturas libres mínimas entre forjados no serán nunca inferior a 2,70 m. en las zonas destinadas a almacenamiento y actividades auxiliares. La zona de venta tendrá una altura mínima libre de 3,50 m.

d). *Impacto.*

En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario, por las características especiales de la instalación, deberá realizarse un estudio justificativo del impacto comercial, medio ambiente y de tráficos, que contendrá:

- Incidencia sobre la estructura comercial preexistente en el Municipio.
- Determinación de la naturaleza de la competencia, oferta y mercado.
- Evaluación del impacto a nivel municipal, comarcal, etc.
- Estudio de integración en la estructura circulatoria e incidencia como elemento generador de tráficos y transportes.

SECCIÓN CUARTA

CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Artículo 3.2.22.

Usos y condiciones de los edificios y locales de equipamiento público (e).

1.- Definición, Tipos y Categorías.

Son los contenidos en el Artículo 1.3.2. / IV.

2.- Condiciones de edificación.

Salvo disposición expresa, contenida en Norma Particular:

- La altura máxima de las edificaciones no superará la de Planta Baja más dos altas, (PB+2), u 11 m.; como elemento compositivo puede elevarse un volumen o "torreta" hasta 3 m. sobre el máximo permitido, cuya planta no exceda de 100 m².
- En suelo no urbanizable, las separaciones de la edificación a linderos serán, como mínimo, equivalentes a su altura máxima, salvo lo dispuesto en la Norma Particular.
- En suelos urbano y apto para urbanizar, las alturas, ocupaciones de los edificios y sus separaciones a linderos serán las contenidas en estas Normas, en las Normas Particulares y el planeamiento de desarrollo.
- Los equipamientos existentes en Suelo No Urbanizable podrán ampliarse hasta un 20 % de la superficie construida y ocupación, respetando las condiciones de separación a linderos de este artículo.

3.- Tratamiento de los espacios libres.

Cumplirá lo contenido en el Artículo 3.2.23-3.

4.- Actividades molestas.

En cualquiera de los casos, será necesario garantizar al Ayuntamiento la debida insonorización de los locales afectados de que no se supere los 40 Db. en su parte exterior a los 35 Db., desde las 10 h. de la noche hasta las 8 de la mañana, en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que la legislación específica determine.

Los establecimientos del grupo IV.e-3. en los que sea de aplicación, tales como cafés, restaurantes, bares, salas de baile y similares, además, se regirán por la *Ordenanza Reguladoras* que se elaboren específicamente.

SECCION QUINTA CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.2.23. **Condiciones de los Espacios Libres (I).**

- 1.- Definición, Tipos y Categorías.
Son los contenidos en el Artículo 1.3.2. / V.
- 2.- Condiciones de utilización de los espacios libres:
 - a) Vinculación.
Los espacios libres de uso privado, quedarán vinculados a la propiedad de las fincas a las que pertenezcan, debiendo los propietarios cumplir las condiciones que se establecen en las Normas.
 - b). Cesiones.
Será condición previa para la legítima ejecución de los Planes Parciales, Especiales Proyectos de Reparcelación y Estudios de Detalle, y de las actuaciones previstas en las unidades de actuación en suelo urbano, la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas verdes o espacios libres de dominio y uso público previstos, libres de cargas y gravámenes. En consecuencia no se concederá ninguna licencia de edificación hasta tanto no se haya cumplido dicha obligación.
En los terrenos cedidos, el Ayuntamiento podrá realizar las obras de plantaciones necesarias y proceder a su apertura al público, sin perjuicio del exacto cumplimiento, por parte de los propietarios de las determinaciones que se establecen en estas Normas para cada situación.
 - c). Usos y aprovechamientos.
 - Los jardines, áreas de juego, plazas, parques y paseos de uso público, deberán ser diseñados cuidadosamente y ordenarse con arbolado, jardinería y amueblamiento urbano, salvo que conviniera a su uso y calidad otro tipo de tratamiento. En cualquier caso predominarán de manera absoluta los espacios libres y sin edificaciones, ni siquiera enterradas.
Aquellos que su extensión lo permita, y, en todo caso, de dimensiones superiores a los 2.000 m² y donde pueda inscribirse un círculo de al menos 30 m. de diámetro, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios de equipamiento, siempre que la superficie de ocupación de éstos sea inferior al 2% de la superficie total del área; en todo caso el índice de edificabilidad para los equipamientos autorizadas no excederá del 0,02 m²/m².
Las separaciones de las edificaciones a cualquier lindero será superior a la altura máxima construida.
La altura máxima de las edificaciones será de 9 m.
Estas instalaciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque, ni de las vistas panorámicas internas.
 - Las áreas destinadas a ocio y deportes admitirán usos y edificaciones acordes con su finalidad, pero en ningún caso ocupará la edificación más del 2% de la superficie del área, manteniéndose las condiciones de edificabilidad, altura y separaciones exigidas en el punto anterior.
 - d). Ordenación.
La implantación de usos y/o edificios con usos restringidos (según el Artículo 1.3.7-L, "Usos Restringidos") que pudieran autorizarse, de acuerdo con estas NNSS, quedará condicionada a la previa aprobación de un Plan Especial de la unidad de ejecución delimitada.
- 3.- Condiciones estéticas:
La composición de los espacios libres deberán de diseñarse a tenor con el entorno.
Los cerramientos de espacios no deberán superar los 0,50 m., con paramentos ciegos de hormigón o piedra, dispuestos como muretes. Si se desea realizar cerramientos de altura superior, se utilizarán setos vegetales o herrería de cuidado diseño.

Para el tratamiento de plantaciones, se recurrirá a las variedades existentes en la zona o autóctonas, tanto a nivel de árboles como arbustos y plantas destinados a la formación de setos.
Los muros de contención serán preferentemente de mampostería.

4.- Condiciones de uso:

Se ajustarán al *Cuadro de Compatibilidades* del Artículo 1.3.7 - L.

- a). *Vivienda:* Queda prohibido el uso de vivienda.
- b). *Comercial:* Sólo se permitirá la existencia de kiosko de artículos para niños, plantas, periódicos, etc., con una superficie máxima de 9 m². y una altura de 3 m. a cumbre.
- c). *Oficinas:* Pequeña oficina municipal, vinculada al servicio propio del parque con una superficie máxima de 15 m². y una altura máxima de 3 m. a cumbre.
- d). *Equipamiento:* En las condiciones que expresamente establezca la Norma Particular o el planeamiento de desarrollo.
En general se permitirá la edificación únicamente para un kiosko musical-escénico de 25 m². de planta y 4,5 m. de altura.
- e). *Deportivo:* Se admiten pistas deportivas al aire libre y edificaciones con las limitaciones contenidas en el apartado 2.c.2 de este artículo.
- f). *Sanitario:* Se permite únicamente con carácter de puesto de socorro, con una superficie de 25 m². y 3 m. de altura.
- g). *Servicios:* Se permitirán las instalaciones de servicio de parque, tales como almacenes de útiles de jardinería, invernaderos y aseos públicos.
- h). *Aparcamientos:* Se permitirán la realización de aparcamientos al aire libre, con una superficie menor al 10% de las superficie del parque y vías peatonales asfaltadas o embaldosadas que no superen el 20% de su superficie.
- i). *Otros:* Quedan prohibidos el resto de usos.

SECCIÓN SEXTA

CONDICIONES DE LOS GARAJES Y LA VIALIDAD.

Artículo 3.2.24.

Condiciones de los edificios y locales de uso de Garaje (b-2).

1.- Definición, Tipos y Categorías.

Son los contenidos en el Artículo 1.3.2. / VI-e.

2.- Condiciones de edificación.

- a). Se aplicarán las Condiciones de Volumen y Disposición, Técnicas y de Salubridad de las presentes Ordenanzas, así como la normativa específica y básica aplicable.
- b). Se exigirá una superficie efectiva de ventilación directa al exterior o a patio, equivalente al 4% de la superficie útil del garaje propiamente dicho.

Cuando por razones de ubicación del local no se pueda lograr la ventilación directa, se exigirá, al menos, un conducto de ventilación independiente hasta la cubierta, por cada 100 m² o fracción de garaje, en edificios y locales de nueva planta, y, si técnicamente fuese posible, en los existentes y objeto de reforma, sin perjuicio de la reglamentación específica.

- c). Los garajes construidos *en sótanos* tendrán una altura libre mínima de 2,10, no permitiéndose el cuelgue de vigas o instalaciones bajo esta cota, y una altura máxima de 3 m.

La superficie de cada plaza de garaje tendrá la misma cota bajo la rasante; ésta será continua siguiendo la pendiente de la rasante de la calle, la cual se dispone - a nivel genérico y orientativo - a 2,50 m. bajo ella, y se comunicarán por una calle de distribución de 4 m. de ancho mínimo. Esta "calle" se dispondrá, genéricamente, continua a lo largo de la edificación, teniendo una entrada y una salida dispuestas en los extremos de ella, a fin de no provocar vados. Quedan exentos de esta obligación los sótanos adosados a calles con más de un 8% de pendiente.

Se cumplirán, no obstante, las Normas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para viviendas de protección oficial, en cuanto a dimensiones mínimas de plazas, ventilaciones, incendios, accesibilidad desde la vivienda, anchura, pendientes de rampas, etc.

3.- Obligatoriedad de plazas de garaje (b-2).

En edificios residenciales será obligatorio disponer de una plaza de garaje por cada unidad de vivienda, conforme a lo dispuesto en los Artículos 3.2.5 y 3.3.12.

Artículo 3.2.25.

Condiciones de los espacios y edificios vinculados al sistema viario y los transportes (b).

1.- Definición, Tipos y Categorías.

Corresponden a los contenidos en el Artículo 1.3.2-VI , con excepción de los Garajes (VI-e)

2.- Condiciones para el viario peatonal (b1-e).

Trazado: Deberá corresponderse con lo previsto en los planos de ordenación de la Norma o de los planes que la desarrollen.

Escalones: Se evitará en lo posible y en todo caso no se admitirán en número inferior a 2 y mayor que 10 en tramada, con altura de escalón superior a 10 cm. e inferior a 17 cm. y longitud de huella inferior a 35 cm.

Rampas: Se recurrirá a ellas para evitar, donde sea posible, los escalones. La pendiente máxima de las rampas no superará el 8%.

Arbolado: Se exigirá la disposición de 1 árbol por cada 5 m. lineales de paso mínimo, colocados al tresbolillo, o cada 10 m. lineales colocados en paralelo a ambos márgenes del paseo.

3.- Condiciones generales para el viario rodado (b1-a/c).

- Se establecen como tales, las contenidas en la Ley de Carreteras y la Norma Foral, y sus disposiciones complementarias y reglamentarias y demás disposiciones vigentes o que puedan promulgarse con posterioridad.

- Las vías rodadas deberán ajustarse a las determinaciones de trazado y dimensiones que se establecen en la Memoria de estas Normas Subsidiarias y en los Planos de Ordenación, además de las determinaciones de las normas de contenido de los Proyectos de urbanización.

- Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos de las presentes Normas, indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta, precisando las alineaciones y rasantes, la distribución de calzadas para vehículos, aparcamientos, protecciones, aceras y paseos para peatones, arbolado y superficies de jardinería, con el fin de separación, protección y ornamentación. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso las superficies de la red básica establecidas por las Normas Subsidiarias, siendo su misión, señalar la localización exacta de aquellas líneas. En suelo urbano, deberán hacerse estas precisiones a través de Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización con las mismas limitaciones anteriores. La definición y precisión sobre el terreno, no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio, por distorsión de la trazada, modificación de los radios de curvatura de las pendientes, de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

- La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en la legislación urbanística, sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.

La intervención se ejecutará a través del procedimiento regulado en el ordenamiento sectorial, en el caso de publicidad en los tramos de carreteras que atraviesan los núcleos urbanos. En los restantes supuestos de publicidad, referido a sistema viario, la intervención municipal se ajustará a lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, o disposiciones sustitutorias.

- No se permitirá la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda, que por su ubicación o características limite la contemplación del paisaje o altere su armonía.

4.- Condiciones de las estaciones de servicio (b3-c).

Las Estaciones de Servicio o Gasolineras se emplazarán en las zonas autorizadas y con las condiciones contenidas en el Artículo 1.3.7., cumpliendo, además, las siguientes:

- a). Su implantación requiere la calificación pormenorizada expresa, sea en el planeamiento general, en el especial o en el desarrollo o subordinado.
- b). La actividad deberá ajustarse a su normativa reguladora específica.
 - La parcela deberá situarse en su totalidad a menos de 50 m. del borde una vía pública rodada y ser colindante a la misma al menos en 10 m. de longitud.
 - Superficie mínima de parcela : 1.000 m2..
 - Ocupación máxima del volumen edificado: 5% , hasta 250 m2.
 - Altura máxima: 7 m. (PB + 1).
- c). Dispondrán de aparcamientos suficientes en número, para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- d). Los talleres de automóvil anexos no podrán tener una superficie de más de 100 m2. y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m2. de taller.

- e) El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

5.- Condiciones de los accesos.

Queda prohibido realizar garajes o aparcamientos en todo el frente de fachada, con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En el caso de realizar aquéllos a nivel del acceso rodado, la entrada y salida será única o a lo sumo doble, a razón de un acceso por cada 30 m. de fachada.

Los garajes-aparcamientos y estaciones de servicio, dispondrán, dentro de la propiedad, de un espacio de acceso de tres metros (3 m.) de ancho y cinco de fondo como mínimo con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes e instalaciones de servicio del automóvil en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen.

6.- Condiciones para las Estaciones de Autobuses (b3-a).

- a) Pueden situarse en espacios abiertos de vías urbanas, en espacios abiertos de uso específico, o en garaje de Categoría 4ª.
- b) En caso de ubicarse en espacios abiertos, se autorizan marquesinas y casetas de billetes y aseos, con una superficie no superior a 50 m². de ocupación cerrada y altura total inferior a los 4,5 m. y superior a los 3 m.
- c) Cumplirán las condiciones de seguridad e higiene por la Legislación específica.
- d) El diseño y materiales tendrán una calidad contrastada, integrándose, además, en el entorno urbano de manera adecuada.

SECCIÓN SÉPTIMA

CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 3.2.26.

Condiciones de los espacios y edificaciones destinadas a infraestructuras de servicios.

1.- Definición, Tipos y Categorías.

Son los contenidos en el Artículo 1.3.2. / VII.

2.- Condiciones generales.

a). *Instalaciones existentes.*

Quedan consolidadas en sus usos y característica edificatorias actuales.

b). *Ampliaciones o edificaciones de nueva planta.*

Las edificaciones e instalaciones actuales pueden ser ampliadas hasta un 20% sobre la superficie construida y ocupación de suelo actuales. Las nuevas edificaciones o ampliaciones en el exceso sobre el citado 20% requerirán la ejecución de proyectos de impacto ambiental y una aportación de terrenos equivalente a la edificabilidad de 0,2 m²/m² resultante total, pudiendo aportarse los terrenos excedentes de la edificación existente, en su caso.

Las ampliaciones autorizadas de edificios deberán separarse de los linderos una distancia no inferior a su altura.

3.- Condiciones del Sistema de Telecomunicaciones (z-4).

a). Para las canalizaciones de la Red futura, por el resto de los servicios se deberán prever y respetarse unas separaciones de 30 cm. de distancia en el caso de cruzamiento y 50 cm. en los de paralelismo.

b). En aceras, plazas, y en general en las vías públicas se preverá un espacio de 4 m² por cada mil habitantes para la instalación de armarios de intemperie destinados a los equipos activos necesarios para la prestación de servicios de telecomunicación.

c). Deberá exigirse su cumplimiento el Decreto 183/1993, de 22 de Junio, en materia de Dotaciones de Infraestructura de Telecomunicaciones en el interior de los edificios o las disposiciones vigentes que le sustituyan o actualicen.

CAPÍTULO TERCERO

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA CONDICIONES DE VOLUMEN Y DISPOSICIÓN

Artículo 3.3.1. **Unidad mínima de diseño edificatorio y de urbanización.**

Se han considerado como tales los terrenos que se conforman urbanísticamente unitarios, definidos en los planos de ordenación y que corresponden genéricamente a las unidades edificatorias asignadas a parcelas, para las cuales debe de realizarse con anterioridad a la urbanización y edificación un Anteproyecto de conjunto en el que se definirán:

- La topografía actual y futura del conjunto urbanizado.
- La ordenación futura de las determinaciones de uso de suelo.
- Esquemas de las instalaciones urbanas precisas.
- La tipología edificatoria.
- Composición conjunta de fachadas y plantas.
- Alineaciones y rasantes.
- Situación de portales y soportales si los hubiera.
- Accesos a garajes.

A efectos de conseguir una más correcta dirección del proceso urbano, el Ayuntamiento podrá, si lo estima conveniente, redactar con anticipación a la iniciativa privada el citado Anteproyecto.

Artículo 3.3.2. **Aprovechamiento y Edificabilidad.**

1.- De acuerdo con lo contenido en el Artículo 2.1.5., el *Aprovechamiento*, es la *Edificabilidad Total* o superficie construida, expresada en m² y tiene carácter máximo, con los criterios contenidos en el Artículo 2.1.5.

Se diferencian los aprovechamientos de las plantas situadas "sobre la rasante" (SR), de los aprovechamientos de las plantas situadas "bajo la rasante (BR).

A efectos de equidistribución se tendrá en cuenta la definición de *Aprovechamiento Medio*, con los coeficientes de ponderación, según lo establecido en los Artículos 2.1.5, 2.1.6. y 2.2.10.

2.- La edificabilidad máxima, cuando se establezca, se hará diferenciando las correspondientes a las, superficies construidas, bajo y sobre rasante, en cada unidad de actuación.

3.- Para medir la superficie total construida a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación bajo techo de las distintas plantas, cuyo volumen se levante por encima de la "Cota de Planta Baja", señaladas para cada edificación, o de la rasante de alineaciones o del terreno urbanizado, si no figura determinada la "Cota de Planta Baja". Esta edificación se denominará "Sobre rasante".

Asimismo, se computarán:

- Los semisótanos, en un 50%
- La parte de los semisótanos abiertos y accesibles a nivel de calle, con consideración de Planta Baja.
- Las superficies de voladizos o cuerpos salientes cubiertos y cerrados.
- Los espacios bajo cubierta de altura superior a 1,60 m.

No se computarán las superficies construidas de los siguientes espacios:

- Vuelos abiertos o terrazas.
- Soportales y espacios libres bajo edificación, siempre que tengan una dimensión mínima de 3 m. y no se consideren como portales.
- Espacios bajo cubierta de altura inferior a 1,60 m.
- Patios de manzana y de luces.

La edificación realizada bajo la "Cota de Planta Baja" se denominará edificabilidad "Bajo Rasante" en su parte computable, a saber:

- Las plantas sótano y el 50% de los semisótanos no accesibles desde la calle.

Las citadas partes edificables computables a nivel de Edificabilidad "Bajo rasante" quedarán adscritas de modo definitivo a usos que no sean alojamiento o trabajo de personas, no pudiéndose variar en ningún caso su uso, debiendo quedar registradas sus limitaciones de uso en el Registro de la Propiedad y en los Reglamentos de la Comunidad de Vecinos. Se exceptúan de la limitación referente al trabajo de personas, los semisótanos que cumplen con las condiciones que regulan las actividades específicas.

4.- Los aprovechamientos asignados a cada Unidad de Ejecución por las Normas Particulares se consideran *aproximados*, cuando se trate de parcelas en Suelo Urbano con alineaciones impuestas, y podrán ser concretados mediante mediciones a escala mayor o más precisa, ajustada a ordenación a juicio del Ayuntamiento.

Artículo 3.3.3

Alineaciones, Nivelaciones y Rasantes.

"*Alineaciones*", "*nivelaciones*" y "*rasantes*", son las líneas, planos y perfiles que determinan el espacio urbano.

Alineación de vía pública. Es la línea que determina y define sobre el suelo la frontera de la vía pública con los demás espacios urbanos.

Alineación de la edificación. Es la línea que determina las fachadas de la edificación. Tanto a nivel de la calle (exterior) como de patios (interior).

Nivelaciones. Son los distintos planos horizontales, a cuyas cotas de nivel se dispondrán tanto los espacios urbanos como las plantas de las edificaciones.

Rasantes. Son las líneas determinadas por la intersección de los planos que conforman los espacios urbanos y el plano vertical.

Las alineaciones, nivelaciones y rasantes definidas en los planos de ordenación del suelo urbano serán de obligado cumplimiento, tanto para los proyectos de urbanización, como para los edificios privados y públicos.

Las definidas en los suelos aptos para urbanizar, en los que se refiere a vialidad pública y demás equipos y servicios urbanos, serán de especial observancia y obligatorios, siempre que su modificación no justifique objetivamente su no idoneidad.

Artículo 3.3.4.

Cota de Planta Baja.

La "*Cota de Planta Baja*" determina la rasante del forjado sobre la que se contabilizan el número de plantas, la última construida y la superficie construida.

Las construcciones que se realizan por debajo del forjado situado en la "*Cota de Planta Baja*" tienen en carácter de sótanos o semisótanos a los efectos de estas ordenanzas.

Viene definida por el plano horizontal situado a 0,70 m. de la rasante de vía pública. En el caso de que dicha rasante no sea horizontal, es decir, tenga pendiente, se definirá la "*Cota de Planta Baja*" como "*El Plano Horizontal*" sobre la rasante, dispuesto a distancias, que oscilarán de 0,70 m. sobre el punto más próximo a 2,00 m. sobre el punto más alejado.

La determinación física en el terreno de la "*Cota de Planta Baja*", a la hora de replantear un edificio de nueva planta se realizará en relación a la urbanización circundante que se haya materializado en el terreno. Esta determinación física se realizará por el Ayuntamiento a solicitud del interesado.

Artículo 3.3.5.

Número de plantas y altura máxima. Entreplantas y Aticos Retranqueados.

1.- *Número de plantas y altura máxima.*

Son dos índices que determinarán la altura de la edificación.

El número de plantas será el de las que construyan sobre el forjado situado en la "*Cota de Planta Baja*".

La altura máxima será la distancia entre el plano horizontal que contenga la "*Cota de Planta Baja*" y el plano superior del último techo.

No contará en el número de plantas edificables el posible aprovechamiento bajo cubierta que esté comprendido dentro del volumen definido por los planos indicados con un ángulo respecto a la horizontal no superior a 30 grados sexagesimales, y que no origine, en cualquier punto, una altura superior a 3 m. libres sobre el forjado horizontal o techo de la última planta computable.

Cuando el terreno en pendiente origine en su cota inferior una planta baja destinada a local comercial, o cualquier otro uso diferente a vivienda, ésta no podrá sobrepasar los 4,80 m. de altura libre máxima en cualquier punto.

La altura máxima de la edificación permitida se medirá desde la cara superior del forjado situado a la "*Cota de Planta Baja*", hasta la cara superior del forjado del techo de la última planta o encuentro del plano superior del alero con el plano vertical que contiene la alineación de fachada.

Sólo se permitirán por encima de la altura máxima las construcciones para albergar máquinas, ascensores, chimeneas de ventilación y los locales bajo cubierta, destinados al uso comunitario o particular, computando a nivel de edificabilidad las superficies con altura superior a 1,60 m.

2.- *Entreplanta.*

Se considera como tal la planta sobre la baja que resulta englobada dentro del pórtico o soportal cuando lo permiten las alturas resultantes, por efecto de ordenación compositiva, al mantener la altura uniforme del soportal en calles con pendiente.

Debe cumplir con la ordenanza de alturas parciales de cualquier planta sobre la baja y se tolera el uso de viviendas.

3.- *Aticos retranqueados.*

Cuando no se señale expresamente en la normativa de aplicación, la profundidad de retranqueo de los áticos será de 2,50 m desde la alineación que le corresponda.

3.3.6.

Alturas Libres de las Plantas.

1.- Edificios residenciales.

a). La altura libre máxima de las plantas bajas será de 4,80 m. y la mínima de 3,30 m. Cuando la planta baja se destine a vivienda, su altura mínima podrá ser como la de las superiores quedando el resto para ventilación de sótanos o semisótanos.

En las plantas superiores la altura libre tendrá unos mínimos de 2,50 m. y un máximo de 3 m., sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar.

Los espacios destinados a aseos, baños, pasos y trasteros podrán tener una altura libre de 2,20 m.

Los garajes construidos en sótanos tendrán una altura libre mínima de 2,10, no permitiéndose el cuelgue de vigas o instalaciones bajo esta cota, y una altura máxima de 3 m.

Las plantas bajas dedicadas a locales de negocio o locales comerciales, cuya altura libre sea superior a 4,60 m., permitirá la construcción de entreplantas, siempre que quede en la parte baja una altura libre de 2,50 m. y en la alta una altura libre de 2,00 m. Sólo se permitirá construir entreplanta en el 50% de la superficie del local.

b). Los edificios situados en áreas calificadas como "Casco Antiguo" quedan excluidos del cumplimiento de lo contenido en el apartado anterior, quedando sujetos a las disposiciones legales vigentes en materia de rehabilitación de viviendas y a la lógica adaptación a las concretas circunstancias, ajustándose de modo analógico a la normativa.

2. Edificios no residenciales.

Se ajustarán a las disposiciones específicas sectoriales relativas a lugares de trabajo o edificios públicos. En ningún caso tendrán alturas inferiores a los 3,30 m. en planta baja y 2,60 m. en plantas altas, salvo en los edificios existentes dentro de ordenación.

Artículo 3.3.7.

Patios.

1.- Patios. Son los espacios libres situados dentro de alineaciones. Pueden ser abiertos o cerrados, según que los paramentos de la edificación en torno al patio cierren completamente el contorno (salvo por arriba) o no.

A los efectos de estas Ordenanzas, se distinguen tres tipos de patio: patio de manzana, de luces y de conductos o patinejo.

2.- Patio de manzana: Es el espacio libre de edificación, salvo la planta baja, en su caso, que resulta en el interior de las alineaciones al distribuir el volumen edificable; puede ser cerrado o abierto según que sean sus límites líneas de edificación o alineaciones sobre viario o espacios libres.

En cualquier caso el patio estará comunicado con la red de accesos del edificio al que dé servicio, y será accesible para limpieza, mantenimiento y uso.

Si el patio de manzana, en toda o parte de su superficie, se destina a garantizar a la edificación acceso de personas y bienes, deberá cumplir con la condición de espacio urbano exterior accesible de la Ordenanza de Espacio Exterior.

No se permite el almacenamiento en el patio ni el cierre del mismo.

3.- Patio de luces: Es el patio que garantiza a la edificación ventilación y en cierto grado iluminación natural. Se permitirán patios de luces exclusivamente para ventilación o iluminación de escaleras, aseos, cocinas y dos dormitorios por vivienda.

En cualquier caso el patio de luces estará comunicado y será accesible desde la red de accesos del edificio al que dé servicio, para su conservación, mantenimiento y eventual uso.

Se establecen tres tipos de patios de luces distintos según los usos de las piezas que se iluminen y ventilen a través de él (Situación).

- A) Patios a los que pueden obrar cocinas, escaleras, aseos y dormitorios.
- B) Patios a los que pueden obrar cocinas, escaleras, aseos pero no dormitorios.
- C) Patios a los que no obran dormitorios ni cocinas.

En los patios en que se den distintos tipos de usos en las distintas plantas, prevalecerán siempre las condiciones de dimensionamiento más desfavorables, es decir, las que representen una exigencia mayor de lado mínimo o superficie.

Las condiciones para su dimensionamiento se establecen en base a la superficie mínima S en M2 y el lado mínimo L en metros, que a su vez es el diámetro del círculo mínimo inscribible en él, y se especifican en el cuadro siguiente:

Nº de plantas	Situación	L. en m.	S en M2
1	A	3	9
	B	3	9
	C	3	9
2	A	3	12
	B	3	11
	C	3	9
3	A	4	20
	B	3	16
	C	3	9
4	A	5	30
	B	4,5	25
	C	3	9
5	A	5	30
	B	5	25
	C	3	9

Todas los vuelos en el interior de los patios (tenderos, pasos, balcones, etc.) se considerarán superficie no contabilizante a efectos de dimensionamiento de patio. No contabilizarán como superficie reglamentaria de patio, aquéllas adyacentes al núcleo del patio que aún sirviendo como entrantes de ventilación e iluminación, no sea inscribible en su interior un círculo de 2 m. de diámetro, cualquier entrante respecto de la superficie general del patio, para poder ventilar una pieza a través de él, deberá cumplir la condición de tener una dimensión mínima superior a 1,50 m., y no podrá distar el plano de ventilación siguiendo la dirección de la línea de luz recta, más de 2,5 m. del perímetro de un círculo inscribible en el patio de diámetro el lado mínimo correspondiente.

El número de plantas a efectos de dimensionado de patios se contabilizará a partir del suelo de la primera vivienda o local que haga uso de la iluminación y ventilación de dicho patio excluyendo los sistemas cenitales.

En los patios que se establezcan con arreglo a las condiciones anteriores, las luces rectas, medidas normalmente al próximo, no serán inferiores al lado mínimo. Estas luces rectas se contarán a partir del paramento del muro cuando los huecos serán ventanas y desde el punto más saliente cuando se establezcan balcones o galerías voladas.

Se permite la cubrición de los patios, siempre que se efectúe ésta con acristalamiento translúcido, transparente e incoloro y presente una superficie de ventilación mínima en metros cuadrados igual a la superficie del patio y la proyección del plano horizontal de la superficie de iluminación con cristal sea como mínimo el 90% de la superficie del patio. Se permitirá, asimismo, el uso de materiales plásticos con las mismas características.

4.- Patio de luces abierto a fachada: es el patio en el que uno de sus lados está abierto directamente al exterior y cumple las condiciones mínimas exigidas.

Sólo se permiten patios abiertos en las fachadas que dan a los espacios de separación entre bloques edificatorios, no permitiéndose en ningún caso en las fachadas que dan a las calles exteriores o al patio de manzana.

Regirán para los patios abiertos a fachada las mismas condiciones respecto a dimensiones y uso que los que se han especificado para los patios de luces, pudiendo reducirse las dimensiones de su profundidad respecto de la fachada.

5.- Patio de conductos o patinejo: Es el patio que garantiza la accesibilidad, registro y mantenimiento de los conductos verticales necesarios así como la ventilación cruzada del edificio.

Estará siempre abierto en su parte superior a través de la cubierta. Su sección libre horizontal mínima será de 0,75 m2.

Los conductos de humos, aire viciado y gases deberán sobresalir al menos 1 m. por encima de la abertura del patinejo a la cubierta.

Eventualmente podrá cubrirse el patio de claraboyas, dejando libre el paso del viento a través de él, y llevando los conductos de humo y salidas o tomas de aire por encima de dicha claraboya.

Artículo 3.3.8. Semisótanos y Sótanos.

1.- *Semisótanos.*

Se considera "planta de semisótano" o *semisótano* a la planta completa de una unidad edificatoria mínima, el perímetro de cuyo suelo quede en gran parte por debajo de la cota de las rasantes perimetrales de ordenación y cuya superficie de fachada a calle o patio de manzana sobresalga por encima de la rasante en una proporción superior al 10 por ciento de la superficie de su perímetro total, siendo, por lo tanto, susceptible de apertura y ventilación. Para que dicha superficie "a fachada" sea computable, la altura entre la cota de rasante exterior y la parte inferior del forjado o techo de la planta, será, en todo punto de dicha "fachada", superior a un metro (1,- m.) y permitirá huecos practicables libres de más de 0,60 m. de dimensión mínima.

Su cómputo, a efectos de aprovechamiento, será del 50% sobre la rasante y del 50% bajo la rasante, y se realizara, al menos, por unidades edificatorias mínimas, sin tener en cuenta las subdivisiones de los locales de la planta de semisótano, los cuales se denominarán, en todo caso, *locales en semisótano*.

Los *patios ingleses* de profundidad inferior a los 3 metros, entre fachada y muro de contención, no serán tenidos en cuenta a los efectos de la definición antedicha.

Las "plantas de semisótano" que posean al menos un 25% de su perímetro, en fachada a calle, y su suelo se mantenga accesible a nivel de la misma o con diferencias respecto de éste de menos de 0,60 m. se consideran locales en Planta Baja, computables en su superficie total.

2.- *Sótanos.*

Se considera "planta de sótano" o *sótano* a la planta completa de una unidad edificatoria mínima, el perímetro de cuyo suelo quede en gran parte por debajo de la cota de las rasantes perimetrales de ordenación y cuya superficie de fachada a calle o patio de manzana sobresalga por encima de la rasante en una proporción inferior a la mínima necesaria para ser considerada como *semisótano*.

Éstos serán permitidos, como norma general, para los usos exclusivos de garajes-aparcamiento e instalaciones de Servicio, salvo lo dispuesto en las Condiciones Específicas de Uso y Edificación.

3.- Se autorizan hasta dos niveles de sótano bajo cada edificación, - con las limitaciones que puedan imponer las condiciones del terreno, nivel freático o seguridad de los edificios colindantes, vías e instalaciones -, pero sus alineaciones no podrán rebasar los límites de la ocupación permitida sobre la rasante bajo ningún concepto, salvo disposición expresa del planeamiento.

Artículo 3.3.9. Vuelos.

Se definen como tales los espacios edificatorios que sobrepasan la alineación de edificación. El plano límite de vuelos será el vertical paralelo a la alineación de fachada, a una distancia máxima de 1,00 m.

El extremo inferior del plano de vuelos no pasará el suelo de la planta primera (con un mínimo de 3,30m. sobre la rasante de la acera) y el superior no superará el techo de la planta última.

Los aleros o vuelos con pendiente en forjados de cubierta no sobrepasarán los 1,50 m.

Se permitirán vuelos para balcones y terrazas, tendedores y miradores considerándose como miradores los espacios volados con cerramientos acristalados, en el 60% mínimo de su desarrollo de fachada, pudiendo ocupar en cada fachada el 60% de la longitud de la misma. Su profundidad será igual o menor al 10% de la anchura de la calle, con un máximo de 1,00 m.

Se permite la composición libre de vuelos, respetando los aprovechamientos totales del conjunto de la fachada por tal concepto y su profundidad máxima. No podrán ejecutarse vuelos a distancias menores de 0,60 m de los colindantes.

A excepción de lo señalado, las fachadas serán absolutamente planas, permitiéndose únicamente un vuelo ornamental en cornisa de 0,30 m. máximo.

Artículo 3.3.10. Pórticos, Soportales o Galerías Peatonales.

1.- Éstos se ajustarán tanto en ubicación y desarrollo de fachada como en sus dimensiones a lo previsto en los planos de ordenación. En caso de insuficiente definición o de que se deseen ubicar otros, no previstos en estos planos, cumplirán:

- Profundidad libre mínima 3 m., altura mínima 3,30 m., ritmo mínimo de fachada, 3m.

- Los tratamientos de los pilares, forjados, serán uniformes y con materiales apropiados para su conveniente durabilidad, conservación y limpieza (piedra natural, hormigón visto, piedra artificial, etc.), no permitiéndose en ningún caso revestimiento cerámico que no sea ladrillo caravista.
 - El tratamiento del suelo será continuo en textura y altimetría, formando continuidad con las aceras y soportales existentes.
 - El tratamiento de la iluminación interior y exterior respetará el ritmo de los pilares.
- 2.- Los ritmos serán uniformes y los más idénticos posibles a los colindantes, si los hubiere. Para ello, deberá realizarse un levantamiento conjunto de todo el frente de manzana en que se emplazase la edificación, a escala mínima 1/200. Las diferencias dimensionales para conseguir el ritmo se absorberán con pilares de diferente ancho en los límites del frente, o mediante otra solución que resuelva el diseño.
- 3.- En el caso de calle en desnivel, el diseño resaltará la línea horizontal más alta, prohibiéndose el escalonamiento arrítmico, de acuerdo con el esquema gráfico adjunto.

Artículo 3.3.11. Escaleras, Portales y Accesos.

- 1.- Como norma general, éstos se realizarán en cumplimiento de las Normas Técnicas de Diseño de la Vivienda Sociales (Orden 24 de Noviembre de 1976), y, en su defecto, las Ordenanzas de las Viviendas de Protección Oficial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, salvo lo dispuesto en estas NNSS y la normativa de aplicación para usos específicos.
- 2.- Las puertas de acceso a portales, lonjas y establecimientos públicos deberán abrir hacia afuera sin invadir en ningún momento el espacio público exterior.

Artículo 3.3.12. Estacionamiento obligatorio de vehículos. Garajes.

- Como norma general y salvo lo dispuesto en las Normas Particulares:
- 1.- Cualquier edificación de viviendas, deberá prever dentro de su construcción una *plaza de garaje por vivienda*, salvo imposibilidad manifiesta.
- 2.- Los garajes de edificios de viviendas colectivas o de propiedad horizontal no podrán poseer accesos a la calle en número superior a uno por cada finca y, en cualquier caso, cada acceso servirá al menos para un local de garaje no menor de 100 m² útiles y capaz para un número igual o superior a cuatro coches.
Toda excepción a esta norma deberá ser especialmente motivada.
- 3.- Los edificios de uso de oficinas dispondrán de una plaza cada 50 m². de superficie construida, dentro de su construcción.
- 4.- El uso de comercio, salvo otras especificaciones concretas, precisará la previsión de una plaza cada 100 m². de superficie construida, permitiéndose en este caso aparcamientos exteriores a la edificación.
- 5.- El uso de Industria precisará la previsión de una plaza cada 100 m². de edificación, permitiéndose, en este caso, aparcamientos exteriores a la edificación.
- 6.- En todo caso se cumplirán las condiciones específicas del uso de garaje, contenidas en el Artículo 3.2.24.

Artículo 3.3.13. Acceso de Vehículos y Vados.

- Los accesos de vehículos a las fincas se ubicarán en los lugares que ocasionen menos conflictos con la circulación rodada, la peatonal, el arbolado y el mobiliario urbano.
El criterio general será el de conceder un vado por finca, con las siguientes excepciones:
- a) Las que estén obligadas a mayor número por normativa o por condiciones específicas del uso (centros asistenciales, estaciones de servicio, etc.).
 - b) Las que, a juicio del Ayuntamiento, justifiquen la necesidad de un número superior por motivos de tamaño excepcional, escasa incidencia en el tráfico, generación de plazas de aparcamiento, o cualquier otro.

Podrá denegarse la concesión de vado para locales destinados a guarda de vehículos de tamaño inferior a 100 m². útiles, o para menos de cuatro coches, siempre que no venga obligada la existencia de aparcamiento por la normativa.

Las características técnicas de los vados serán las exigidas en el Pliego de Condiciones Técnicas para la redacción de Proyectos de Urbanización en el término municipal de Aretxabaleta, si estuviera en vigor. En su defecto, las determinadas por la Ordenanza Municipal correspondiente.

Artículo 3.3.14.

Cerramiento de las parcelas.

- Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada, así como verjas y celosías de metal o madera convenientemente tratadas.
- No se admiten rótulos o leyendas pintadas directamente sobre la cerca.
- La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 metros salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior.
- Se tolerarán alturas superiores a la máxima, pero nunca mayores que 2,50 m., cuando se justifique su necesidad y se tomen medidas en su diseño para que no supongan un impacto visual negativo.
- Se recomiendan los tratamientos que incluyen cerrajería transparente, complementada o no con elementos de carácter vegetal (setos, plantas vivaces, etc.).
- En el Suelo No Urbanizable se aplicará la normativa del Título Cuarto aplicable en esta clase suelo.

SECCIÓN SEGUNDA

CONDICIONES TÉCNICAS Y DE SALUBRIDAD

Artículo 3.3.15.

Normas Constructivas.

a) Cimientos.

Se admiten todos los sistemas de cimentación. La profundidad de los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrá ser en ningún punto menor de 1 metro a contar desde la rasante de la calle, siendo coincidente su paramento exterior con el de la fachada en toda su profundidad sin que se permitan, incluso en chaflanes definidos gráficamente, retallos hacia la parte de la calle.

b) Muros.

Se permiten todos los sistemas menos los entramados de madera y aquellos otros que estén constituidos por elementos combustibles. Se atenderá, especialmente, a sus condiciones de estabilidad, aislamiento e impermeabilidad. La separación entre viviendas o viviendas y servicios comunes como mínimo será ejecutada con medio pie de ladrillo macizo o con soluciones constructivas que aseguren el aislamiento que proporcionen los dichos 12 cm. de ladrillo macizo.

c) Forjados.

Se autoriza cualquier clase de forjados, salvo los de madera.

Los forjados de madera pueden autorizarse en edificaciones del Casco Antiguo, en viviendas unifamiliares de categorías A y B y en las situadas en S.N.U, y en casos de restauración y rehabilitación, si se garantizase la ignifugación de los elementos resistentes.

d) Cubiertas.

En la construcción de cubiertas se permite cualquier material de los existentes en el mercado, salvo madera, siempre que aseguren una perfecta impermeabilidad, recomendándose una especial atención a sus extremos.

La limitación respecto a la utilización de la madera, podrá modificarse de acuerdo con previsiones de conservación o mantenimiento de determinadas estructuras contenidas en Planes u Ordenanzas específicas, así como por la demostración de cumplimiento escrupuloso de la Norma C.P.I/91.

Artículo 3.3.16.

Superficie de iluminación y ventilación.

- 1.- La superficie de los huecos de iluminación de cada habitación y espacio diferenciable de estancia o trabajo no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.

Así mismo, será necesario un conducto exclusivo para la ventilación de cuartos interiores no vivideros o de servicio, despensas, archivos, aseos, y similares, cuando carezcan de iluminación y ventilación directas.

Se prohíbe la colocación de rejillas de ventilación en espacios de tránsito público.

2.- Se exigirá un doble conducto, de ventilación y extracción de gases, cada 100 m2 o fracción de los locales en planta baja, sótanos y semisótanos, en edificios de nueva planta, y si técnicamente es posible, en los que sean objeto de reforma.

Artículo 3.3.17.

Servicios, Instalaciones y Accesorios mínimos de la edificación.

1.- *Redes y accesorios de la edificación:*

a). Todo edificio deberá contar en su interior con *red y servicio de agua* corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y fecales y en los casos pertinentes con ascensores y montacargas, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente.

b). *Las instalaciones* de calefacción, acondicionamiento, de aire, gases, teléfono, antenas de televisión, etc., deberán de cumplir la legislación vigente, no afectando a la seguridad ni estética de la edificación.

c). Todo el edificio dispondrá de *buzones* para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes, situados en zonas comunes de acceso rápido (por ejemplo portales).

d). Todo edificio dispondrá de un portal dispuesto en fachada principal.

e). Todo edificio estará señalado con el *número de gobierno* de las fincas urbanas, debiendo situarse éste perfectamente visible durante el día y la noche, preferentemente junto a los portales

2.- *Aparatos Sanitarios.*

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico o en su caso bote sifónico, siendo registrables y fácilmente accesibles.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado. Se admitirán también los de materiales plásticos autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de la Construcción.

Las bajantes serán de zinc, plomo, fundición, gres, fibrocemento, cemento con o sin armadura y con revestimiento asfáltico interior o de plásticos autorizados por la Dirección General antes citada.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales sumideros en las azoteas irán siempre protegidos por rejillas filtrantes y cámaras de arena. Cuando las bajantes vayan por el exterior se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de 2 metros a partir de la rasante de la acera.

El saneamiento de aguas pluviales llevará en cada bajante un sifón terminal de registro y en sistemas separativos, por lo menos un colectivo común.

En edificios ya existentes, cuando se ejecuten obras que afecten a la edificación o viario en el frente de fachada en cuestión, se hará como mínimo la conducción de las aguas pluviales hasta el sistema público de evacuación, sin que se permita la caída libre de las mismas o su vertido superficial.

3.- *Tendederos.*

Será obligatorio instalar uno por cada vivienda o apartamento, con superficies mínimas de 3 m2 para las primeras y de 2 m2 para los apartamentos. Contarán con lamas o celosías que impidan totalmente la visión de la ropa colgada.

Cuando la vivienda se abra a patio de luces o de manzana no serán obligatorios los tendederos, siempre que se justifique la equivalencia - en superficie y longitud de tendido - con los mínimos exigidos. No obstante, el Ayuntamiento podrá exigir tendederos en patios de manzana muy expuestos, extensos o con utilización pública.

4.- *Otra Normativa Obligatoria.*

a). Se cumplirá toda la normativa en vigor para cada tipo edificatorio

b). Serán de obligado cumplimiento las Normas Tecnológicas de la Edificación o NTE.

Artículo 3.3.18.

Comunicaciones Verticales.

1.- El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica CPI-91. En cualquier caso, cumplirán los mínimos siguientes:

VIVIENDAS POR PLANTA

Nº plantas (No inclu-	1	2	3	4	5	6
--------------------------	---	---	---	---	---	---

ye baja

Hasta 4	A =	1,10	1,10	1,20	1,20	1,25	1,25
	N =	1*	1*	1*	1*	1*	1*
5	A =	1,20	1,20	1,25	1,25	1,30	1,30
	N =	1	1	1	1	1	2
6	A =	1,20	1,20	1,25	1,25	1,30	1,30
	N =	1	1	1	2	2	2
7	A =	1,20	1,20	1,25	1,25	1,30	1,30
	N =	1	1	2	2	2	2
8	A =	1,20	1,20	1,25	1,25	1,30	1,30
	N =	1	1	2	2	2	2
9	A =	1,25	1,25	1,30	1,30	1,40	1,40
	N =	2	2	2	2	2	2
10-11	A =	1,25	1,25	1,30	1,30	1,40	1,40
	N =	2	2	2	2	2	3
12-13	A =	1,25	1,25	1,30	1,30	1,40	1,40
	N =	2	2	2	2	3	3
Más de 13	A =	1,30	1,30	1,40	1,40	1,50	1,50
	N =	2	2	2	3	3	4

A = Ancho de escaleras. N = Número de ascensores.

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la correspondiente a planta baja más tres plantas de piso, o a una altura de 10,75 mts. desde la acera a eje del portal y el pavimento de la última planta. En caso de sobrepasar dicha altura será obligatorio instalar un ascensor con arreglo a la Tabla.

Cuando el nº de viviendas exceda del cuadro se considerarán como dos o más cuerpos de edificación con núcleos de comunicación diferenciados.

Cumplidos los mínimos anteriormente establecidos mediante escaleras con ventilación a patio, de las características señaladas en el artículo 3.3.6., podrán disponerse escaleras adicionales de emergencia sin ventilación a patio. En este supuesto, dichas escaleras adicionales no se computarán a los efectos del cuadro de mínimos exigidos, debiéndose dar acceso a todas las dependencias a través de las escaleras ventiladas a patio.

Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en duplex, las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 18,5 cm.
- Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 27 cm.
- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,20 mts.
- Número máximo de peldaños o altura en un sólo tramo: 18.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 mts.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.
- Las mesetas intermedias, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.
- Altura mínima de pasamanos de escaleras, 0,95 mts., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cm. medidos horizontalmente.
- La superficie de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m².
- En edificios de hasta cuatro plantas y 14 mts. de altura máxima, se permite la iluminación y ventilación cenital.

La superficie del lucernario en planta baja será como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera, en este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 mts. de diámetro.

2.- Las oficinas y usos asimilables se ajustarán a lo dispuesto en el presente artículo estableciendo una relación de conversión de *una vivienda* por cada 100 m² del uso de referencia.

3.- El resto de los edificios se ajustará a su normativa específica.

Artículo 3.3.19. Chimeneas.

1.- Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a). Un solo colector debe servir a un máximo de ocho plantas.
- b). Todos los conductos colectivos o individuales deben ser totalmente verticales, no existir ningún desvío y ser materiales incombustibles.
- c). La sección mínima del colector debe ser de 400 cm². y la de los conductos individuales, de 150 cm².
- d). La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
- e). El entronque del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
- f). El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- g). La relación entre ambos lados del colector caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1/1,5.
Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.
- h). La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la misma posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm². de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientables en el sentido de la circulación del aire.
- i). El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 m. como mínimo o inmediatamente debajo del techo.
- j). Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 m². como mínimo o inmediatamente debajo del techo.
- k). Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida debe prolongarse 0,40 m. por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,10 m. por encima de su punto de arranque al exterior.
La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
- l). Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- m). A un mismo colector no deberán acometerse conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión, así como tampoco humos de distintos combustibles.
Se entenderán adecuados aquellos sistemas que difieran en detalle de las características anteriores y que sean autorizados por el Organismo específicamente competente.
- n). Los shunts o chimeneas de ventilación deberán prolongarse hasta la planta baja, de manera que puedan servir de ventilación a los locales de la misma.

2.- Las chimeneas de las calefacciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

- a). Recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.
- b). Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.
- c). Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.
- d). La altura libre de la chimenea ha de ser como máximo de 3 m. En cualquier caso ha de superar en 40 cm. cualquier obstáculo situado a menos de 10 cm., en cubiertas planas, y la cumbre en cubiertas inclinadas.
- e). Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse bien adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto, o bien separándose de ella la mayor distancia posible. En este caso, también se adoptará la altura libre máxima de 3 m.

Artículo 3.3.20. Retretes y Aseos.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 m.

En el caso de viviendas, el acceso no se permitirá desde las estancias, comedores, cocina ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

**Artículo 3.3.21.
Fosas Sépticas.**

- 1.- En tanto no se instale una depuradora comarcal o municipal, en Suelo Urbano y SAU será obligatoria la instalación de una fosa séptica por cada edificio o conjunto de edificios residenciales, con las condiciones establecidas en el Artículo 3.5.6-3, salvo que se sustituya por otro sistema homologado y de mejor eficacia demostrada.
- 2.- El pozo o fosa séptica, salvo que se disponga de espacio libre privado, deberá situarse dentro de la edificación y contará con 3 tapas de registro en lugares de dominio de la comunidad, quedando prohibida la instalación en lonja.

**Artículo 3.3.22.
Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.**

- 1.- Carácter de estas Normas.
Las presentes Normas tienen por objeto precisar las condiciones complementarias a las que se determinan con carácter general, en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (M.I.N.P.) de 30 de Noviembre de 1961, acomodando sus normas a las peculiares características del Municipio.
Son objeto de regulación las condiciones de concesión y tramitación de las Licencias que ha de otorgar este Ayuntamiento, de las actividades e instalaciones que se relacionan a continuación:
 - a). Las que, en principio, se consideren sometidas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
 - b). Las que por su poca entidad no estén sometidas a dicho Reglamento, y este Ayuntamiento exija medidas correctoras, no obstante.

La tramitación por uno u otro sistema se determinará de conformidad con lo que resulte de los Informes Técnicos, teniendo en cuenta la accesoriadad e importancia de las instalaciones, su potencia y uso, su destino familiar, industrial o comercial, ineficacia de medidas correctoras o limitaciones impuestas anteriormente y otros factores.

2.- Condiciones Técnicas.

- a). Los humos y gases podrán evacuarse al exterior, pero siempre por medio de una chimenea o conducto, que cumpla las especificaciones de las Ordenanzas de la Edificación. Dichas chimeneas deberán tener un registro practicable de sección circular, con diámetro no inferior a 6 cm. para toma de muestras. Estará situado a una distancia no inferior del triple del diámetro de la chimenea respecto de cualquier punto de turbulencia.
Deberán tener un sistema de extracción a través de chimenea por encima de la cubierta de edificio aquellas actividades que produzcan gases y olores molestos (bares, restaurantes, obradores, soldadura, etc.).
A tal efecto, se recomienda que en la declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal se haga constar el derecho a sacar a la cubierta de los edificios los conductos de ventilación y chimeneas de locales en planta baja, sótanos e instalaciones de calefacción colectiva. Dicho derecho deberá concretarse en lugares y disposiciones adecuadas.
- b). Las instalaciones deberán estar dotadas de hidrantes, extintores, detectores de fuego u otros elementos, de acuerdo con lo que se especifique en la NB-PCI/91 y del tipo aprobado por el Servicio Municipal de Bomberos.

3.- Otras limitaciones.

Los valores máximos de contaminantes a la atmósfera serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1975 del 6 de Febrero (B.O.E. de 22 de Abril), por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, o en la normativa que le sustituya o sea de aplicación a los mismos efectos.

Las limitaciones generales en cuanto a vertidos serán las establecidas en el Reglamento de Actividades M.I.N.P.

No se permite en ningún tipo de suelo el levantamiento de construcciones o instalaciones ni el desarrollo de actividades relacionadas con la producción de energía nuclear así como el envase, almacenamiento y transporte de combustible nuclear.

En materia de ruidos y vibraciones se estará a lo dispuesto con carácter general a la Ordenanza Municipal correspondiente.

SECCION TERCERA CONDICIONES DE COMPOSICIÓN, ESTÉTICA Y CONSERVACIÓN

Artículo 3.3.23.

Ámbito de Aplicación.

Las condiciones de este capítulo se entenderán referidas a todas las construcciones a realizar en el término municipal, sin perjuicio de la aplicación de las siguientes disposiciones y especialidades:

- Normas de aplicación directa, derivadas de lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.
- Competencias reservadas a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural, o a la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico del País Vasco por la Legislación específica sobre la materia.
- Normas específicas relativas al Casco Antiguo y contenidas en el Plan Especial.
- Recomendaciones y directrices establecidas en los planes de ordenación del suelo urbano.
- Cualesquiera otras que se deduzcan de la aplicación de la legislación vigente.

Artículo 3.3.24.

Composición Arquitectónica.

- Las construcciones afectadas por Ordenanzas de Protección, se atenderán a lo dispuesto en las mismas y en la legislación que sea de aplicación, patrimonio, rehabilitación y otras.
- El resto de los casos, las nuevas construcciones y las reformas exteriores en edificios ya existentes responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen, por lo que el Anteproyecto a que se refiere el Artículo 3.3.1. justificará la inclusión de dichos criterios, sin perjuicio de los que a continuación se dispone. A este respecto, la Memoria del Proyecto correspondiente expondrá de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, con documentación gráfica de apoyo que consistirá como mínimo en alzados a escala 1:200 del edificio propuesto y sus colindantes.

Podrá sustituirse el alzado completo de los colindantes por un esquema dimensionado de los elementos significativos (cornisa, impostas, huecos, etc.) acompañado de fotografías.

- Tanto en la redacción de proyectos de construcción de nueva planta, como en la ejecución de los mismos y reformas de plantas bajas, se considerará la fachada en su conjunto como un diseño unitario, incluyéndose por lo tanto el tratamiento de las plantas bajas con criterios de continuidad respecto a las superiores. Como mínimo se tratará el exterior de los portales y los pilares de las fachadas.

Artículo 3.3.25.

Aspecto exterior de los edificios. Modificaciones.

1.- En los edificios se cuidará la calidad del diseño de las fachadas y el aspecto exterior, prohibiéndose la colocación y tendidos de cables eléctricos, telefónicos, etc. que deberán ser subterráneos.

2. En edificios construidos y a partir de la planta baja, no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, materiales de revestimiento, color o textura de los acabados en parte de la fachada sin que previamente se presente proyecto conjunto de la misma con la solución unitaria global más adecuada que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, que podrá apreciar los factores de uniformidad y composición necesarios para que la fachada no resulte de efecto desordenado y caótico.

Se permite el cerramiento de balcones y terrazas con carpintería y acristalamiento, sin obra de fábrica de ningún tipo, así como los citados cambios de carpintería, incluso persianas, con las siguientes condiciones:

- a). La comunidad de propietarios adoptará un modelo de cerramiento que contemple los distintos huecos del edificio a cuyo efecto solicitará de la casa instaladora una memoria de carpintería en la que en una hoja DIN A4 se expresen las dimensiones y características de cada hueco o balcón a cerrar.
- b). Una vez adoptados los modelos correspondientes, es necesaria la ejecución total del edificio, no admitiéndose su ejecución parcial.
- c). Respecto de los modelos de cerramiento es preciso indicar que deberán ser ligeros, sin paños opacos, con perfilera fina y de color similar al existente o dominante en la carpintería, y cerrajería exterior del edificio. Cuando existan superposiciones de cerramientos próximos (doble ventana o similar) debe procurarse un despiece coincidente con el de la carpintería existente, admitiéndose una reducción de despieces, pero no un incremento de los mismos.
- d). El cerramiento definido en los puntos anteriores exige el mantenimiento de los muros de fachada y cerramientos originales; en tal supuesto no se considera como vuelo cerrado o superficie de techo edificada. Por tanto, no supondrá incremento del volumen o superficie de los edificios existentes. Esta tolerancia no se extiende a las obras de nueva planta, en las que deberá atenderse a la regulación que con carácter general se establece en estas normas, ni tampoco se permitirán en las cubiertas aterrazadas de las plantas bajas, ni en los entrantes situados en planta de ático superiores a 1,5 m. de profundidad.

En general se prohibirá todo cerramiento que requiera la construcción de forjado de suelo, o cualquier sistema de techumbre o cubrición.

e). En aquellos edificios incluidos en el Catálogo no se podrán realizar este tipo de acciones ni siquiera en planta baja, sin que previamente se presente proyecto de reforma de toda la fachada, que deberá ajustarse a lo previsto en la Ordenanza correspondiente.

f). A efectos de cálculo de la superficie de techo edificable, no se considerarán computables cuando se obtengan espacios cerrados inferiores al 5% de la superficie útil de la vivienda y supongan un incremento inferior a 3 m². útil de la habitación a la que estén vinculados.

Artículo 3.3.26.

Medianeras.

A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se conceptuarán todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública como fachadas.

- Se tratarán con materiales propios de éstas los paramentos de edificios de nueva construcción que tengan diferencias de altura con el edificio contiguo en el planeamiento previsto.

- En las medianeras que temporalmente quedarán vistas pero en ejecución del Plan se ocultarán por edificación del colindante, el paramento tendrá el carácter de acabado y su color armonizará con los dominantes en fachadas de la zona.

- Para las medianeras existentes colindantes con edificios previstos como de inferior altura, se recomiendan acciones que tiendan a disminuir el posible impacto visual negativo.

Artículo 3.3.27.

Acabado de lonjas y construcciones permitidas por encima de la altura.

Deberán cerrarse con obra de fábrica revocada u otros materiales cara-venta las lonjas y bajos comerciales no utilizados, permitiéndose celosías prefabricadas a partir de 2,5 m. de altura cuando se justifique la mayor previsión de aislamiento térmico de forjado del primer piso situado sobre la lonja de que se trate.

En cualquier caso, las partes fijas o macizas de fachada de plantas bajas y semisótanos deberán ejecutarse con tratamiento de fachada, con materiales de calidad y bien diseñadas y acabadas, no permitiéndose soluciones provisionales.

Las construcciones permitidas por encima de la altura deberán tratarse y acabarse como fachadas, no tolerándose ninguna disminución o variación en su calidad respecto de éstas.

Artículo 3.3.28.

Elementos de remate superior de los edificios.

1.- Por encima de las alturas fijadas en cada situación y sin que computen a efectos volumétricos, sólo se permiten los siguientes elementos:

a). Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos:

Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación, sin que en ningún caso se sobrepase la altura de la edificación en más de 1,80 m.

b). Chimeneas y tubos de ventilación:

Deberán sobrepasar la cubierta en una altura libre suficiente para que se garantice su correcto funcionamiento, considerándose justificada la solución que se adapta a la N.T.E. En cualquier caso, su altura no sobrepasará en más de 6 m. la altura de la edificación.

c). Casetón de remate de la caja de escalera y ascensores:

La cara inferior de su forjado de techo estará situada a una distancia del suelo de la última parada (correspondiente a la última planta de las permitidas), igual o inferior a 6,20 m. Su dimensión en planta no superará la superficie necesaria para amparar la caja de escaleras, meseta de desembarco y cuarto de maquinaria de ascensor. Cuando la caja de escaleras esté situada en crujía de fachada sólo se permitirá el casetón que comprenda estrictamente dicha caja de escaleras, que estará enrasada con la alineación de fachada (sin vuelos ni aleros).

d). El alero:

Podrá volar 50 cm. más que el vuelo máximo permitido.

Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura permitida deberán ejecutarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente en sus fachadas.

e). Los remates de cubierta, salas de máquinas de ascensores, incluso las antenas de televisión que se sitúen por encima de la altura edificable:

Estarán dentro del gálibo definido por el plano inclinado a 45º de inclinación, apoyado sobre el techo de la última planta. Los remates de chimeneas y conductos de ventilación podrán sobrepasar dicho gálibo.

2.- Los faldones de cubierta serán continuos y de pendiente uniforme, salvo que la resolución de la cubierta exija pendientes compuestas. Están expresamente prohibidas las soluciones que persigan la interrupción de la pendiente para formar paramentos verticales, así como las buhardas o mansardas. Se permiten paramentos verticales en patios de parcela, si no resulta posible establecer faldones con pendiente hacia el interior, y petos verticales, situados entre el plano de fachada y el de vuelos; en ambos casos los paramentos verticales serán paños ciegos, sin ningún tipo de abertura y sin que superen la envolvente real máxima del edificio.

3.- En edificios de uso dotacional podrán admitirse soluciones distintas para elementos puntuales, debidamente justificados.

4.- En edificios industriales se permitirán chimeneas, silos, depósitos elevados y demás ingenios exentos propios y justificados de la actividad correspondiente.

5.- Los vacíos resultantes bajo cubierta realmente construida podrán ser utilizados exclusivamente para los usos siguientes:

a). Un trastero por vivienda con una superficie útil máxima de 25 m². en edificios de vivienda colectiva o 16 m². útiles de trastero por cada 90 m². útiles en edificios de oficinas o comerciales.

b). Instalaciones técnicas del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de agua, maquinaria de ascensor, etc.).

En viviendas unifamiliares se autoriza el uso bajo cubierta como espacio habitable, salvo lo dispuesto en las Normas Particulares.

En viviendas colectivas puede autorizarse el uso del espacio bajo cubierta para vivienda, si el acceso al mismo se produce directa y exclusivamente desde la vivienda inferior, a la cual queda vinculado indivisiblemente.

En el caso de utilización del espacio bajo cubierta como espacio de vivienda o habitable, el número de los luceros de iluminación y ventilación no será mayor que el de uno por cada vivienda, con una superficie máxima de 2 m².

c). Instalaciones de lavado, secado, planchado de ropa y trastero-almacén sin limitación de superficie, en edificios exclusivos para residencias colectivas.

d). En edificios exclusivos dotacionales se permitirán, además, usos auxiliares sin acceso de público y sin que constituyan estancia de personas o lugar de trabajo.

Para la iluminación de los espacios descritos en los subapartados anteriores c y d se admiten exclusivamente tragaluzes de un máximo de 0,25 m². por trastero, o por cada 25 m². de superficie utilizable bajo cubierta situados en el mismo plano que el faldón correspondiente.

En edificios existentes afectados por la Ordenanza Especial del Casco Antiguo, podrán admitirse usos y soluciones distintas de aprovechamiento e iluminación si resulta necesario para la consecución de los objetivos de conservación general del edificio, constantes tipológicas y elementos singulares destacados (siempre que se traten de soluciones tradicionales, excluyéndose expresamente ventanas practicables en el faldón de la cubierta), circunstancia que deberá apreciarse discrecionalmente por el Ayuntamiento.

En ningún supuesto se permite que exista parada de ascensor por encima de la altura de cornisa.

Artículo 3.3.29.

Salientes de Fachada.

1.- Ninguna farola, letrero, marquesina ni saliente alguno podrá sobresalir de la fachada más de 0,10 m. hasta la altura de tres metros contada desde la rasante de la calle.

2.- Se permitirán elementos tales como cortinas o toldos y en cualquier caso ninguno de sus elementos (incluso flecos) estarán menos de 2,30 m. desde la rasante; su vuelo máximo quedará limitado por una línea paralela al bordillo de la acera y a 0,50 m. de éste, con un máximo de 2 m. de vuelo. Cuando no exista acera o ésta ocupe toda la calle, no podrá sobrepasarse la dimensión permitida para las tribunas, balcones y voladizos.

3.- En cualquier caso, la concesión de licencia para todo saliente que sobresalga de la fachada más allá del vuelo permitido para aleros, balcones o voladizos, será potestativa para la Corporación y se entenderá concedida con carácter de precariedad.

4.- Por encima de los 3 m. de altura y sin sobrepasar la altura de la planta baja, podrán volarse en las mismas condiciones las farolas, letreros, salientes, marquesinas, etc. prohibiéndose aquellos elementos que tengan un volumen desproporcionado, a juicio del Ayuntamiento, en función del espesor, vuelo, opacidad, forma, etc.

5.- En las plantas bajas situadas en soportales y pasajes comerciales se observarán las siguientes disposiciones específicas:

a). El saliente máximo hasta 2,30 m. de altura será de 0,20 m.

- b). A la altura de 2,30 m. se podrán volar rótulos salientes o elementos decorativos hasta un vuelo máximo de 0,40 m.
- c). A partir del punto situado a 2,30 m. de altura y 0,40 m. de saliente podrá incrementarse el vuelo en igual cuantía en que queda incrementada la altura sobre la rasante (línea 45º) hasta un máximo de vuelo de 1/5 de la anchura total del soportal o pasaje. La superficie volada tendrá las mismas limitaciones que las establecidas para el caso general en el punto 4.
- d). Se prohíben toda clase de elementos adosados a los soportales interior y exteriormente, así como los toldos.

Artículo 3.3.30. Rótulos.

Las características y disposición de los rótulos se ajustarán a la ordenanza específica municipal vigente.

Artículo 3.3.31.

Ornato público y Ordenes de Ejecución por motivos de interés turístico o estético.

- 1.- Los propietarios y usuarios de edificaciones y terrenos, están obligados a mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- 2.- Sin perjuicio de lo que establezcan los Planes de Urbanismo, el Ayuntamiento Pleno podrá acordar condiciones de ornato público de terrenos, urbanizaciones particulares, edificios y carteles con carácter general o para determinadas zonas o calles. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conseguir estas condiciones.
- 3.- El Ayuntamiento podrá también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación. Estas obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaran para obtener mejoras de interés general.
Lo anterior supone un deber más amplio que el propio de las órdenes de ejecución ordinarias, puesto que pueden comprender no sólo las obras de conservación, sino también las de reforma.
- 4.- La estimación por parte del Ayuntamiento de los intereses turísticos o estéticos, que son conceptos jurídicos indeterminados, se concretará a partir de un juicio crítico - desde sus propias exigencias - de aquellas características que puedan suponer con normalidad la transformación de éstas.
- 5.- Lo indicado al respecto para las órdenes de ejecución ordinarias, será de aplicación a las dictadas por motivos de interés turístico o estético.
- 6.- Las resoluciones municipales comprensivas de órdenes de ejecución, serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 3.3.32.

Ejecución Subsidiaria y Sanciones por incumplimiento de órdenes de ejecución.

- 1.- Si los trabajos a que se refieren los artículos anteriores no se hicieran o concluyeran dentro de los plazos otorgados, procederá el Ayuntamiento a realizarlos, previa advertencia al obligado a ello y a su costa.
Se llevará a cabo con personal municipal o por concentración, ajustándose al correspondiente proyecto técnico efectuado al efecto.
- 2.- El importe de los trabajos y proyectos que realice subsidiariamente el Ayuntamiento se cobrarán por vía de apremio, y su abono será exigido por anticipo, carácter cautelar, a reserva de la liquidación definitiva.
- 3.- Acordada la ejecución subsidiaria, se instruirá expediente sancionador a los obligados, el cual se instrumentará y tramitará conforme a las determinaciones recogidas sobre el particular en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
La sanción impuesta se graduará en proporción a la naturaleza de los trabajos, cuya ejecución se ordenó, y a su cuantía, sin sobrepasar los límites máximos permitidos a dicha autoridad municipal.

CAPITULO CUARTO

ORDENANZAS DE SUSTITUCIÓN Y DERRIBO DE LAS CONSTRUCCIONES.

SECCION PRIMERA

SUSTITUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EN SUELO URBANO

Artículo 3.4.1. Condiciones de Sustitución.

En caso de que por cualquier razón se derribaran edificaciones existentes, en suelo urbano, consideradas como integrantes de las que consolidan la manzana, podrá procederse levantamiento de una nueva edificación sustitutoria, siempre que se cumplan las siguientes normas:

- 1.- Deberá procederse, previo a la redacción del proyecto arquitectónico, a la redacción y aprobación definitiva del correspondiente Estudio de Detalle del solar y entorno edificatorio, entendiéndose por tal aquél que el Ayuntamiento especifique, a estos efectos para cada caso.
- 2.- La edificación sustitutoria deberá respetar en cualquier caso las Normas Generales de la Edificación contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, salvo lo contenido en el epígrafe siguiente.
- 3.- Tanto su coeficiente de edificabilidad, como ocupación, alturas, etc., no superarán las determinaciones de su estado en el momento de la aprobación de las Normas, respetándose los parámetros correspondientes a cada parcela.
- 4.- Las nuevas alineaciones no supondrán en ningún caso reducción del Sistema Local de Red Viaria peatonal, rodado, aparcamientos, a ella vinculados, si bien podrá modificarse su actual relación de superficies, hecho que será debidamente justificable en el Estudio de Detalle.
- 5.- El Ayuntamiento en cada caso determinará las obras de urbanización que será necesario realizar con la sustitución para dar continuidad a la urbanización circundante.
- 6.- La ordenanza de sustitución en el Área 10, Casco Antiguo, se determina en base a los criterios contenidos en el Plan Especial y normativa de protección patrimonial que sea de aplicación, prevaleciendo esta última en caso de duda o contradicción.

SECCION SEGUNDA

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 3.4.2. Definición.

1.- Se califican como fuera de ordenación los edificios e instalaciones ya existentes que resulten disconformes con las determinaciones de las N.N.S.S. en alguno o algunos de sus aspectos.

El grado de disconformidad con las N.N.S.S., determinará el régimen de los edificios e instalaciones fuera de ordenación, al objeto de fijar las obras de ampliación o modificaciones que en los mismos se puedan introducir.

2.- Las Normas Particulares concretarán aquellas disconformidades.

Artículo 3.4.3.

Régimen de los edificios fuera de ordenación.

1.- La disconformidad respecto a las normas reguladoras de altura, volumen, distancias entre construcciones, porcentaje de ocupación del suelo y, en general, características que determinen la configuración interior y exterior de las edificaciones, no impedirá la realización, en casos excepcionales, de las obras parciales y circunstanciales de reparación y consolidación previstas en la legislación urbanística, en cuanto que no impidan ni obstaculicen la ejecución del planeamiento, ni eleven los valores de expropiación.

2.- En las edificaciones e instalaciones enclavadas total o parcialmente en espacios destinados a equipamientos viales o espacios libres y en general a sistemas generales y locales, en cuanto dificultan gravemente la ejecución del planeamiento, no podrán realizarse obras de consolidación, modernización y/o aumento de volumen ni de incremento de su valor de expropiación.

No obstante, si la invasión que la edificación o la instalación realizase de estos espacios no fuere superior al 25% de la superficie materialmente ocupada con la misma, y no se impidiere u obstaculizara gravemente con su permanencia la puesta en servicio del equipo, vial, espacio libre o sistema general o local afectado, podrá el Ayuntamiento, excepcionalmente, permitir las obras de reparación y consolidación que, a su juicio, sean necesarias.

3.- Los edificios e instalaciones de carácter residencial, comercial, industrial o de servicios emplazados en suelo no urbanizable, no quedarán sujetos en su integridad al régimen de los apartados precedentes, quedando, sin embargo prohibidos los aumentos de volumen, salvo lo dispuesto a continuación.

Los edificios e instalaciones destinados a usos industriales, comerciales y de servicios emplazados en suelo no urbanizable, podrán renovar o modernizar sus instalaciones, y ampliar su superficie, el volumen construido y el espacio adscrito a la actividad, hasta un 20% de lo existente en el momento de la entrada en vigor de las Normas, siempre que no estuviere prevista la expropiación de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas, y su fuera de ordenación no estuviera determinado más que por su localización en suelo no industrial, no estando afectada por sistemas viarios, áreas de protección u otros sistemas.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, serán de aplicación las determinaciones propias del suelo industrial para fijar el aprovechamiento permisible y las características de la actividad a desarrollar, especificadas en las disposiciones sobre Industria de estas Normas.

No será admisible la modificación de la actividad concreta que se realiza a la entrada en vigor de la Norma, aunque serán toleradas las adaptaciones o variaciones que el proceso industrial-comercial o de servicios vengán impuestos por el avance tecnológico.

Podrá denegarse licencia para la ampliación pretendida, si las características molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de la actividad existente así lo aconsejaren y siempre que la misma no cumpla las determinaciones que para la protección del medio ambiente, en todos sus aspectos se contienen en estas Normas.

4.- A las edificaciones de carácter residencial emplazadas en zonas que no lo sean, a excepción de las edificaciones de interés cultural, les serán de aplicación los apartados 1 y 2 de este artículo.

5.- A las edificaciones e instalaciones de carácter industrial emplazadas en zonas que no lo sean, les será de aplicación, el régimen recogido en el apartado 1 de este artículo, sin perjuicio de lo previsto para las enclavadas en el suelo urbano, según el apartado que regula las instalaciones existentes.

6.- En el supuesto de construcciones e instalaciones donde se realicen usos diversos, se atenderá al dominante para fijar el régimen aplicable.

7.- Las situaciones no previstas serán resueltas por el Ayuntamiento aplicando los criterios que resulten de los apartados anteriores y teniendo en cuenta que si la edificación o instalación dificulta gravemente o impide la ejecución de las Normas no se permitirá obra alguna de consolidación, modernización, aumento de volumen o incremento del valor de expropiación.

SECCION TERCERA ESTADO RUINOSO DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 3.4.4. **Deber de conservación.**

- 1.- Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- 2.- El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.
Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
 - a). Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
 - b). Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - c). Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.
- 3.- Emitido el informe Técnico a que hace referencia el artículo anterior, el Ayuntamiento, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.
A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución a la comisión de Gobierno para que, si lo considera oportuno, ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico. Si las características de la obra a ejecutar así lo exigen, el propietario del inmueble deberá presentar el correspondiente proyecto técnico para obtener la licencia de obra.
Se le apercibirá de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria previsto por la legislación vigente.
- 4.- La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la citada Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 3.4.5. **Ejecución Subsidiaria.**

- 1.- Notificado a los interesados el acuerdo a que hace referencia en el artículo anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.
- 2.- Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.
- 3.- A la vista de este informe, la Alcaldía, acordará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.
Simultáneamente, y como medida cautelar, acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.
- 4.- Este acuerdo se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.

5.- Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 3.4.6.
Peligro inminente.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumplierse lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras.

Artículo 3.4.7.
Estado ruinoso de las edificaciones.

1.- La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a). Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b). Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c). Circunstancias urbanísticas que aconsejar en la demolición.

2.- Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

- a). Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
- b). Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
- c). Estos elementos, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3.- Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

El valor actual del edificio (V_a) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula: $V_a = V_r \times C_e \times C_u$

Siendo (V_r), el valor de reposición, que se calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos.

(C_e), Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$C_e = 1 - 0,25 (\log. X - 1)^2$. Siendo (X), el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

(C_u), Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, fijándose sus límites entre 1 y 0,55.

4.- Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 2 del artículo 247 de la Ley del Suelo.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán a implicar por sí solas la declaración de ruina.

Artículo 3.4.8.
Obras de derribo.

Los derribos se verifican en las horas y procedimientos que determine el Ayuntamiento, previo informe técnico y en su ejecución se observarán las medidas de seguridad necesarias. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en los casos de justificada necesidad decidida expresamente por el Ayuntamiento.

Los materiales de derribo se transportarán a vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, en su trayecto a vertederos, quedando el suelo sobre el que se asentaba la edificación limpio de ellos y perfectamente dispuesto a efectos de salubridad.

Podrán instalarse, con carácter estrictamente provisional, construcciones auxiliares en el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras. Éstos se instalarán dentro de alineaciones, con uso de guardería y depósito de materiales, exclusivamente. Dicha autorización llevará implícita la concesión de licencia, debiendo ser demolidas o desmanteladas a la terminación de la obra.

La instalación y el funcionamiento de la maquinaria e instalaciones auxiliares de obras de construcción deberán ser objeto de autorización municipal y cumplir las disposiciones vigentes establecidas sobre protección del medio ambiente y actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

CAPÍTULO QUINTO

ORDENANZAS DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR

SECCION PRIMERA

CONDICIONES DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR

Artículo 3.5.1.

Definición y competencias.

1.- Se considera espacio exterior urbano el espacio libre de edificación, limitado por los paramentos exteriores de las edificaciones. La ordenanza de este espacio alcanza el tratamiento de fachadas y paramentos, así como a las cubiertas y demás cerramientos visibles desde cualquier espacio exterior accesible.

La intervención municipal alcanza a todo el espacio exterior, así como a los elementos arquitectónicos o no que lo delimitan, cierran y definen, dentro del suelo clasificado como urbano y del apto para urbanizar dotado de planeamiento en ejecución, garantizando la relación de actividades urbanas, el paso y la estancia de peatones, el tránsito y aparcamiento de vehículos y la canalización de los servicios urbanos.

2.- Corresponde a la Administración determinar el uso peatonal y/o rodado de los espacios accesibles, así como la ubicación y trazado de las canalizaciones de servicios que se hayan de establecer bajo y a través del mismo, así como la determinación técnico-constructiva en la ejecución de las obras de urbanización de plazas, parques y jardines, de la red viaria rodada, peatonal y estacionamientos. Es de su responsabilidad también garantizar la adecuada relación de la edificación con su inmediato espacio exterior accesible, por medio de la aprobación de los Proyectos de Edificación.

Artículo 3.5.2.

Accesibilidad.

1.- El espacio exterior urbano accesible deberá de cumplir:

- a). Que sea posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde otro espacio exterior.
- b). Que contenga las infraestructuras necesarias para garantizar los servicios de agua, alumbrado, saneamiento y desagües, y pavimentación, así como las correspondientes dotaciones de jardinería y mobiliario urbano.
- c). Que el terreno, en dicho espacio, reúna las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.

2.- En el caso de que el espacio exterior urbano no reúna las condiciones de accesibilidad, determina la obligación, por parte de la propiedad, de su cierre exterior.

Si la calificación de no accesible es consecuencia de la falta de condiciones de estabilidad, saneamiento o estética, dicho espacio deberá ser cerrado hasta una altura mínima de dos metros.

La calificación como accesibles o no de los espacios exteriores deberá venir expresa en los Proyectos de Urbanización y Edificación, no permitiéndose la apertura de ningún espacio urbano accesible, mientras su trazado, características y conexión con los existentes garanticen su calificación de accesibilidad.

Artículo 3.5.3.

Composición, estética y conservación del espacio exterior.

1.- Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones y servicios de dominio y uso público que deban cederse al Ayuntamiento, deberán de realizarse de acuerdo con ordenación urbanística y normas de aplicación y entregarse a la Corporación Municipal en perfecto estado, en su uso debido y normal funcionamiento.

Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones que sean de propiedad privada, deberán ser conservados, vigilados y en su caso reparados por sus propietarios de acuerdo con las presentes ordenanzas y disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento controlará de estos deberes, ejercitando, en caso de incumplimiento de los mismos, la potestad de intervención que le otorga la L.S., en relación con la regulación de las órdenes de ejecución.

2.- En la redacción de los planos y proyectos de urbanización y edificación se definirán las características compositivas de la edificación, y de los espacios urbanos correspondientes a volumetría, color, materiales, relaciones macizo-hueco, espacios edificados-libres, ajardinamiento, plazas de aparcamiento, mobiliario urbano y demás

elementos que conforman la escena urbana, en sí y relacionadas con las zonas inmediatas y el paisaje. En las determinaciones de las características compositivas se deberá justificar su adopción en función de las notas definitorias del entorno inmediato y paisaje local, evitando introducir elementos agresivos o estridentes, salvo justificación expresa.

3.- La definición y el tratamiento de las fachadas y demás cerramientos que conformen los "telones" del espacio exterior urbano y accesible, deberán de garantizar una relación armoniosa con las fachadas y cerramientos contiguos y existentes. En caso de que la relación no sea armoniosa, la Administración podrá sujetar el otorgamiento de la licencia de edificación, ocupación, o apertura, hasta no ser satisfactorio su tratamiento y composición.

4.- El Ayuntamiento velará por el respeto a los valores estéticos del Municipio y fomentará su cultivo y potenciación. En todo caso, controlará la observancia por cualquier edificación de las normas materiales contenidas en la legislación urbanística, conforme al cual las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a). Las construcciones en lugares o que formen parte del grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrá de armonizarse con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia, o calidad, de los caracteres indicados.

b). En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas típicas y tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masas, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Artículo 3.5.4. Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas.

El Ayuntamiento obligará al cumplimiento de la Norma de Supresión de Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, aprobadas por el Gobierno Vasco, en el espacio exterior urbano accesible.

Artículo 3.5.5. Publicidad e Instalaciones Provisionales y Permanentes.

1.- *La publicidad exterior* está sometida al otorgamiento de licencia, quedando prohibida la instalación de soportes publicitarios en paramentos, cubiertas y muros de la edificación, cualquiera que fuese su estado, así como en los cierres exteriores vinculados o no a ellas.

No se admitirán la colocación de soportes publicitarios en vía pública o espacio exterior de uso público, salvo cuando su instalación sea para uso temporal derivado de las campañas institucionales.

Podrán instalarse soportes publicitarios:

- a). En los solares que se hallen inscritos en el correspondiente Registro Municipal.
- b). En las obras en ejecución que se hallen amparadas por licencia municipal de obras.
- c). En los huecos de los locales comerciales, situados en planta baja que se hallen desocupados.

2.- *Las instalaciones temporales* en el espacio urbano exterior se ajustarán a las siguientes premisas:

a). La Administración municipal podrá autorizar instalaciones, sean o no desmontables en el espacio exterior urbano accesible, siempre que tengan estricto carácter temporal o provisional, de modo que deban de ser desmanteladas cuando así lo requiera la corporación. Todo ello se entiende sin perjuicio de la necesidad de la previa obtención de la concesión del dominio público, cuando así proceda.

b). En la solicitud de licencia se especificará el uso a que se destina la instalación, su situación exacta y el tiempo por el que se solicita permiso. Si el uso lleva aparejada construcción provisional habrá de acompañarse a la solicitud de licencia proyecto técnico, que determine el sistema constructivo.

3.- *Los elementos de uso permanente* del espacio exterior accesible se regularán en los siguientes términos:

a). Corresponde al Ayuntamiento determinar y en su caso autorizar la ubicación de los elementos que componen el mobiliario urbano de uso permanente, así como la precisión de características técnicas.

b). Los elementos de mobiliario urbano que se sitúen sobre la acera habrán de dejar libre un paso mínimo de 1,5 m. para el tránsito de peatones.

c). En las aceras de anchura superiores a 1,5 m., los soportes verticales de elementos de señalización y alumbrado público se situarán en su borde exterior. En las aceras de menor anchura, si las hay, dichos elementos se situarán en las fachadas a una altura mínima de 2,50 m. sobre la rasante.

SECCION SEGUNDA CONDICIONES DE CALIDAD Y DISEÑO DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 3.5.6.

Criterios mínimos de calidad y diseño de los proyectos de urbanización.

1.- Obras de Explanación y Pavimentación.

- a). El ancho mínimo de los carriles de circulación de vehículos será de 3,50 m.
En casos debidamente justificados, y únicamente en vías secundarias de suelo urbano aquella anchura podrá reducirse, estableciéndose en los 3,- m. la del carril tipo; excepcionalmente pueden tolerarse las bandas de 2,75 m. para vías de distribución final muy poco importantes y fondos de saco.
El ancho mínimo de las bandas de aparcamiento será de 2,30 m, si el aparcamiento es en línea y de 5,- m. si es en batería
La definición geométrica de plantas y perfiles, bordes de calzada e isletas de los viales se realizará de acuerdo con las recomendaciones técnicas del Departamento Foral de Obras Públicas, de la Dirección General de Carreteras o de los entes competentes en la materia, en su caso.
- b). Las sendas peatonales y las aceras tendrán una anchura mínima de 1,5 m. las secundarias y 2,5 m. las principales, entendiéndose tales como *anchos libres* a contar, en caso de que existan, desde la tangente interna del tronco de los árboles.
Se cumplirá toda la normativa del Gobierno Vasco en materia de barreras urbanísticas, obligándose de modo especial los vados para minusválidos y coches de niños.
- c). Además de las obligadas por el planeamiento, se aconseja el diseño de pistas para bicicletas en unión de las zonas residenciales periféricas con el centro y de ambas con las zonas escolares, culturales, deportivas, recreativas y de parques principales. Los carriles de bicis serán de 3,- m. de ancho y su pavimento será rígido y uniforme.
- d). Las aceras y red peatonal se ejecutarán previo hormigonado de la base con 15 cm. de hormigón de 250 kg./m³, R_c > 150 kg./cm², como mínimo, salvo mayores exigencias por normativa de obligado cumplimiento, en su caso y momento. El acabado será de baldosas, conformes al *tipo* o exigencia municipal, con superficie endurecida y suficientemente resistente, recibidas con mortero de cemento de 400 Kg. y pendiente hacia la calzada recomendada y no menor del 2%.
El bordillo *tipo* a emplear será de hormigón, si bien el Ayto. puede exigir, según necesidades de diseño y adecuación, bordillos de piedra natural; en todo caso se ajustarán a una zapata de hormigón, con 15 cm. de espesor mínimo en contorno y base. En los accesos a garajes se empleará bordillo achaflanado de 4 cm. de altura más 11 cm. en plano inclinado.
- e). Las calzadas de vías rodadas se efectuarán con acuerdo parabólico central y pendiente hacia la acera del 2%, utilizando pavimento que se compondrá de una capa de *todo-uno* de 20 cm. de espesor, riego asfáltico de imprimación de una dotación de 1 kg. / m² y una capa de rodadura de aglomerado asfáltico de al menos 6 cm. de espesor extendida en dos capas.
En caso de que la superficie a urbanizar sea menor de 500 m², se utilizará firme rígido, sustituyendo el *todo-uno* y la grava por 15 cm. de hormigón en masa sobre 10 cm. de *todo-uno* compactado e igualado.

2.- Abastecimiento y distribución de Agua.

- a). El abastecimiento de agua se diseñará en base a los datos mínimos:
- | | |
|--------------------------------|------------------|
| - Zona de Viviendas: | 300 l./hab./día. |
| - Zona de Comercio y Oficinas: | 100 l./hab./día. |
| - Zona Industrial: | 0,5 l/seg. y Ha. |

El consumo máximo para el cálculo de la red será de 2,5 veces el consumo diario medio.

- b). En las zonas de parques, jardines, plazas y otros espacios libres se proveerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 15 m³/ha. de forma que cubran el espacio a servir.
- c). En las calzadas se colocará una boca de riego de diámetro no menor de 80 mm., cada 50 metros.
- d). Es obligatoria la instalación de *hidrantes de incendios*, que deberán estar situados en las aceras y, en todo caso, en lugares fácilmente accesibles a los Servicios de Extinción de Incendios, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23-033/81 o la vigente que la sustituya y distribuidos de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea en ningún caso superior a 200 metros.
Los hidrantes de incendios serán del tipo 100 mm, y el diseño y alimentación de la red que los contenga serán adecuados para que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible

incendio, el caudal de cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 l. / min. durante dos horas y con una presión mínima de 10 m. de c.d.a.

- e). El trazado, tipo de red de distribución, piezas de empalme y control, así como la ejecución de las conducciones, cumplirán, como mínimo, las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-IFA.
- f). Las tuberías de distribución y piezas de empalme serán de fundición gris, PVC o material de calidad superior comprobada, cumpliendo, como mínimo, las condiciones técnicas de las citadas NTE-IFA.

3.- **Saneamiento y Alcantarillado.**

a). Las redes y elementos de saneamiento y alcantarillado deberán proyectarse y ejecutarse de acuerdo con las previsiones de estas Normas Subsidiarias para la red municipal, siendo el sistema separativo de aguas fecales, pluviales e industriales, salvo que la implantación de la depuradora general, en su momento, estableciese la conveniencia de unificar parcialmente la red.

La red seguirá primordialmente el trazado viario o espacios libres. La separación máxima entre pozos de registro o arquetas será de 50 m. La pendiente mínima de la tubería será del 1% y la velocidad estará comprendida entre 1 m/s. y 3 m/s.

b). Cumplirán los criterios de diseño, calidad, dimensionado y ejecución de las NTE-ISA o cálculos específicos que sean correctos técnicamente, tanto en las conducciones, uniones, arquetas y demás elementos, como en las zanjas, canalizaciones, rellenos y apisonados, etc.

El material empleados para conducción de aguas fecales será preferentemente de fibrocemento reforzado en colectores generales y tramos largos, recomendando el plástico en tramos cortos y de poca pendiente; previa justificación técnica y sin rebajar bajo ningún concepto la calidad y prestaciones de los materiales mencionados, el Ayuntamiento puede autorizar nuevos o diferentes materiales.

c). Los sumideros de calzadas serán sifónicos y del tipo *boca de buzón* y la superficie máxima de recogida de aguas pluviales será de 600 m² por cada sumidero.

Las cámaras de descarga, pozos de registro y pozos de resalte, serán preferentemente de tubería de hormigón, media asta de ladrillo raseado u hormigón en masa o armado, según las alturas, dimensionado y demás características. La sección mínima de estos pozos o arquetas será de 0,70 cm. de diámetro interior, recomendándose la de 1, m. con escalerilla de acceso. Las tapas serán de fundición, reforzada.

d). Los edificios sitos en Suelo No Urbanizable deberán depurar sus aguas residuales previamente al vertido o conexión a la red, de modo suficiente para la protección del medio y de las aguas de consumo humano. Si el sistema fuese la **fosa séptica** ésta cumplirá las condiciones siguientes:

- Deberá garantizar la decantación y degradación microbiana de las materias, situándose siempre en el interior de la edificación o terrenos de propiedad particular.
- El efluente no contendrá sólido alguno a la salida.
- No se admitirá la inserción de aguas pluviales o industriales.
- Serán inexcusablemente de hormigón armado (salvo solución alternativa debidamente homologada) y todas las paredes tendrán 15 cm. de sección mínima. Se compondrá de dos cuerpos o cámaras, aerobia y anaerobia, en suelo urbano y apto para urbanizar, y, además, de un tercero o cámara de decantación, en suelo no urbanizable, según detalle gráfico.
- La capacidad total del líquido en las cámaras será de 1,5 m³ por vivienda; la relación de volumen de las cámaras (aerobia / anaerobia) será de 2 a 1, siendo de 0,5 a 1 la de las cámaras decantación / anaerobia; el volumen mínimo será de 2 m³.
- La altura del líquido en las fosas sépticas estará comprendido entre 1 y 2 m. y dispondrá de un tubo de salida de gases, en la cámara de fermentación, que se conducirá hasta la altura de la cubierta.
- En los casos de instalación de fosa séptica en el espacio exterior se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

El filtro que puede ser único para un grupo de edificios aunque las fosas sean varias, estará colocado en la zona opuesta a los vientos reinantes, a una distancia mínima de la vivienda más próxima de 50 metros y resguardada ésta de él por un seto que lo rodee de arbustos, matas de follajes perennes, romero, mirto, laurel, etc. El filtro será de cok, grava, pizarra o, el material más conveniente en cada caso.

Cuando no se pueda alejar suficientemente la vivienda, se dispondrá de un filtro doble para usar alternativamente y no hacer la remoción del material filtrante más que después de una temporada de reposo que le garantice la sequedad del filtro y la ausencia de malos olores. La canalización que una la fosa con el filtro estará construida con el máximo esmero yendo sentada sobre hormigón y recibidas en él las juntas de los tubos. Tendrá una profundidad mínima de 0,60 metros.

- En los casos de evacuación de aguas residuales sin conexión a la red, en suelo no urbanizable, además del tercer pozo o de decantación descrito, se precisa a la salida de la fosa, de una tubería filtrante en una longitud mínima de 20 m. lineales, de acuerdo con lo contenido en las NTE-ISD.

e). Los edificios e instalaciones industriales deberán presentar y justificar un sistema de depuración específico para cada caso particular, en función de las características de sus vertidos, estando a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título III de estas Normas, referente a la protección ambiental frente a los vertidos y residuos industriales, y

en cualquier caso, a lo contenido en la legislación vigente sobre la materia, aplicándose, en caso de divergencia o contradicción la disposición que procure la mayor protección ambiental.

f). Queda totalmente prohibido verter o permitir que se viertan directa o indirectamente a la red, aguas residuales o deshechos sólidos, líquidos o gaseosos que puedan causar por sí solos, o por reacción con otros productos o materiales, inconvenientes, daños, molestias o peligros para las personas, cosas o instalaciones, tales como formación de mezclas inflamables, efectos corrosivos, ambientes no deseables o tóxicos para la inspección, limpieza, permanencia o paso de personas, etc. o vertidos que produzcan sedimentos, incrustaciones o cualquier tipo de obstrucciones.

4. *Energía Eléctrica y Alumbrado Público.*

El abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público deberán cumplir las siguientes condiciones:

a). Los niveles de iluminación serán, como mínimo, de 25 lux para las vías rodadas y de 20 lux para las vías peatonales.

La uniformidad será 0,66 (media) y 0,35 (extrema) en las vías rodadas; en las peatonales, la uniformidad media será de 0,50 y la extrema 0,25.

b). En las zonas urbanas se tenderá a implantación de luminarias por tresbolillo o en paredes.

c). En las instalaciones de iluminación que vayan a pasar a propiedad y uso público, se exigirá la instalación de lámpara de vapor de sodio de alta tensión con potencia de 250 W. para vías rodadas y 150 W. para vías peatonales.

d). Las luminarias serán de aluminio, herméticas y cierre de policarbonato en zonas con peligrosidad potencial, y de metacrilato en zonas normales.

e). Los soportes serán de una pieza, sin soldadura, y serán de fundición de aluminio o de hierro galvanizado (520 grs./m² en zinc) y tendrán un coeficiente de seguridad de 3,5 en su cálculo, además de tener las cajas de bornas y fusibles totalmente protegidas.

f). Las lámparas de 250 W. estarán a 10 - 14 metros de altura y las de 150 W. a 3 - 6 metros. Se exigirán tomas de tierra en todo tipo de soportes o armarios.

g). El tendido será subterráneo y con cables cubiertos de neopreno; los armarios de distribución tendrán cabida y medida para disponer cómodamente los mecanismos necesarios.

h). Para la definición de suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de servicio de la compañía concesionaria legalmente autorizada.

Los tendidos discurrirán enterrados, por terreno de dominio público, preferentemente bajo aceras, no admitiéndose aéreos.

Los transformadores se localizarán en áreas específicamente señaladas para ellos, no pudiéndose situar en vías públicas.

Si la carga total de un edificio sobrepasase los 50 KW, la propiedad deberá facilitar a la compañía suministradora un local capaz para acoger el centro de transformación, cumpliendo las normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

Los proyectos de urbanización deberán comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos y emplazamientos.

La distribución en baja tensión se efectuará también en cable subterráneo.

5. *La red de Telecomunicaciones.*

El proyecto y distribución se realizarán, de acuerdo con las normas técnicas vigentes exigibles, y las compañías concesionarias del servicio, tanto de telefonía como de fibra óptica u otros que se pudieran establecer.

Las redes de distribución serán subterráneas, preferentemente bajo aceras, quedando prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación rodada.

Se cumplirá lo dispuesto en el Artículo 3.2.26 de estas NNSS.

6.- *La red de Suministro de Gas.*

El proyecto y distribución se realizarán, de acuerdo con las normas técnicas vigentes exigibles, y las compañías concesionarias del servicio.

Las redes de distribución serán subterráneas, preferentemente bajo aceras, quedando prohibidos los pozos o arquetas y demás elementos singulares de la instalación bajo calzadas de circulación rodada.

7.- *Plantaciones.*

Será obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las calles y vías de tránsito rodado y peatonal, estacionamiento de vehículos, espacios libres, parques y jardines de uso público.

Condiciones mínimas de plantación de árboles:

- Vías de tránsito rodado, un árbol cada 7 ml.
- Vías de tránsito peatonal, un árbol cada 5 ml.
- Plazas y jardines, un árbol cada 200 m².

- Parques, un árbol cada 100 m2.

Las plantaciones serán preferentemente autóctonas, pudiendo el Ayuntamiento exigir el tipo de plantación concreta en cada zona proyectada.

Así mismo el Ayuntamiento podrá precisar en detalle y exigir, de acuerdo con las condiciones y necesidades concretas de cada zona, cualquier variación sobre dichas condiciones mínimas, así como el diseño urbano que afecte a las plantaciones de arbolado y jardinería.

CAPÍTULO SEXTO

CONDICIONES DE EJECUCIÓN, PROTECCIÓN Y SEGURIDAD DE LAS OBRAS

Artículo 3.6.1.

Seguridad y solidez en las construcciones.

1.- Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar las indicadas condiciones sin que ello represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

2.- Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no causen daño a personas o bienes.

3.- Los elementos utilizados en la extinción de incendios deben ser homologados y ajustados a la Norma Básica, NBE-CPI.

Artículo 3.6.2.

Obras de movimiento de tierras.

Las obras de excavación, relleno, desmonte, afirmado de terreno y otras análogas que comporten movimientos de tierras o modificación del nivel natural de los terrenos, en más de un metro cincuenta centímetros (1,50) precisarán, como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia, los estudios geotécnicos necesarios, que determinen la composición y mecánica del suelo y garanticen el mantenimiento de las condiciones de estabilidad del terreno y de los inmuebles colindantes.

En todo caso, deberán quedar debida y suficientemente asegurados los riesgos inherentes a las eventuales responsabilidades, por los daños y perjuicios que puedan causarse al espacio exterior e inmuebles colindantes.

Artículo 3.6.3.

Protección del Arbolado.

1.- Los árboles situados en el espacio exterior urbano, próximos a la realización de obras y vados, deberán ser protegidos del modo indicado por la administración municipal. Salvo que resulte ineludible, no se permitirá la realización de excavaciones en lugares próximos a plantaciones de arbolado, que no disten tres veces la medida del desarrollo de su tronco. En el caso de que resultaren los árboles dañados, a juicio del Ayuntamiento, el responsable de la licencia de obra o excavación estará obligado a la sustitución de cuantos árboles se consideren seriamente afectados, con plantaciones de la misma especie y dimensiones iguales o mayores a los afectados.

La existencia de plantaciones estimables, a juicio del Ayuntamiento, en el suelo en el que haya de realizarse una obra o proyecto, obliga indefectiblemente a su toma de consideración y respeto por medio de los proyectos y obras, por lo que todos los planos de estado actual o topográficos necesarios para la realización de los proyectos, deberán de reflejar todo tipo de plantaciones.

2.- Queda prohibido en el espacio exterior urbano:

- a). Depositar cualquier tipo de material de obra en los alcorques del arbolado.
- b). Verter ácidos o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado.
- c). Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra actividad que pueda resultar en perjuicio de ellos.

El incumplimiento de lo dispuesto constituirá infracción urbanística de la que serán responsables solidariamente el constructor y director de las obras y en su caso el promotor o propietario de las mismas. La sanción aplicable podrá ser, independiente de la patrimonial, por los daños y perjuicios causados.

Artículo 3.6.4.

Vallas de protección y vallado de obras.

1.- En toda obra de nueva planta, derribo o reforma de fachadas se colocarán vallas de protección mientras duren las obras, de 2 metros como mínimo de altura. El espacio que podrá ocuparse con la valla de precaución estará en proporción con la anchura de la acera o calle, pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 metros contados desde la línea de fachada, ni rebasar los 2/3 de la acera, dejando en todo caso un espacio libre de todo obstáculo en acera no inferior a 80 cm. La Alcaldía, previo informe técnico, y a fin de posibilitar adecuadamente el tránsito de peatones, podrá alterar las anteriores características y la sustitución de la valla por otro sistema de protección. La puerta o puertas de que se disponga se abrirán hacia el interior y deberán permanecer cerradas fuera del horario de trabajo.

Cuando se trate de obras circunstanciales que no supongan una necesidad de vallado de precaución, se atajará el frente con una cinta, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

2.- Una vez finalizadas las obras indispensables en la planta baja, se sustituirá la valla de precaución por una protección volada a más de 3 m. o sobre pies derechos.

La anchura de la protección, altura y ángulo de los petos de la plataforma y en su caso la colocación de más plataformas, redes u otras protecciones, se ejecutarán con arreglo a las características del edificio, debiéndose garantizar la seguridad de los viandantes y cumpliendo, en su caso, la normativa legal que le sea de aplicación.

3.- Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

- 4.- Entendiéndose la instalación de las vallas con carácter provisional en tanto duren las obras, cuando éstas se interrumpan durante más de un mes deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.
- 5.- Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de las plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada a la acera.
6. Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine la autoridad municipal.
- 7.- Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la autoridad municipal designe.
- 8.- La apertura de zanjas en la vía pública habrá de ser protegida igualmente mediante vallado, acotando las zonas de peligro; estarán sólidamente instaladas y no supondrán obstáculo para el tránsito por la vía pública , apareciendo señaladas mediante señales luminosas, permaneciendo éstas, desde la puesta hasta la salida del sol, correspondiendo al titular de la licencia de obra de instalación, conservación y mantenimiento de las vallas.

Artículo 3.6.5. Contenedores.

Los contenedores y demás materiales empleados en la realización de las obras, deberán de depositarse en el interior de las vallas de obra, prohibiéndose su estancamiento en las zonas de tránsito, salvo autorización expresa debido a circunstancias de fuerza mayor.

Artículo 3.6.6. Protección de servicios urbanísticos y mobiliario.

Los vados para vehículos deberán ubicarse de tal forma que no afecten a los servicios urbanísticos y mobiliario urbano existentes, salvo imposibilidad demostrable y reconocida por el Ayuntamiento que establecerá las medidas alternativas oportunas.

Cuando se realicen obras próximas a un servicio urbanístico, instalación o tendido, se atenderá a respetarlos, estableciendo las protecciones necesarias para que no se les dañe.

En los espacios abiertos y ajardinados se respetarán las distancias del arbolado y demás elementos urbanos emergentes a las líneas de alta tensión que hayan de manifestarse, con los criterios establecidos en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

Artículo 3.6.7. Pasos provisionales para la entrada de vehículos.

Durante la ejecución de las obras deberá construirse el correspondiente vado cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

Los pasos para entrada de vehículos se realizarán bajando el bordillo y manteniendo la acera en perfectas condiciones de rasante y pavimento siendo las obras correspondientes por cuenta del peticionario. En su disposición deberá respetarse el arbolado existente, siempre que no se demuestre la imposibilidad de hacerlo así.

Sus características técnicas se determinarán por el Servicio correspondiente.

Artículo 3.6.8. Aparatos elevadores y grúas-torre.

Los aparatos elevadores de materiales y las grúas torre no podrán situarse en la vía pública, y sí en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos excepcionales y con autorización pertinente.

La instalación de estos aparatos se ajustará a las disposiciones generales reguladoras de la materia. En el caso de las grúas torre, como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución. No obstante, en casos debidamente justificados podrá permitirse rebasar el límite citado siempre que por parte del facultativo director de la obra se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública. Si, por las dimensiones del solar, el área del funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica, áreas de barrido de otras grúas, elementos situados en la cubierta de las edificaciones, etc.

En los supuestos excepcionales del presente artículo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

Si en un mismo solar se instalan dos o más grúas, deberán limitarse sus áreas de barrido, de forma que no sean coincidentes al mismo tiempo.

Artículo 3.6.9.
Cerramiento de solares.

Cuando exista algún solar sin edificar o se produzca el derribo de una finca, sin que se prevea su construcción en un plazo inmediato de tres meses, será obligatorio adoptar las siguientes disposiciones alternativas:

- Cercar los solares en alineación oficial con una valla o cerca de dos metros de altura como mínimo. Deberá estar convenientemente acabada, y con espesor y anclaje suficientes para asegurar su solidez y conservación. En el caso general serán opacas, aunque si el Ayuntamiento aprecia razones de seguridad o limpieza que así lo recomienden, el tratamiento será transparente.
- Alternativamente, se podrá realizar un tratamiento superficial del suelo consistente en la extensión de una capa de pavimento que impermeabilice el mismo, la realización de las convenientes pendientes para el desagüe y drenaje de las aguas de lluvia así como la completa consolidación de las edificaciones circundantes para evitar que puedan producirse desprendimientos que afecten al uso que se pretende. En estos casos el solar deberá ponerse a disposición del Ayuntamiento para su utilización como aparcamiento, zonas de juego y recreo, pudiéndose establecer los convenios correspondientes para utilización pública.

Cuando las condiciones del solar constituyan un peligro, siquiera mínimo, para la seguridad pública, se vallará y protegerá inmediatamente, pudiendo hacerlo el Ayuntamiento subsidiariamente con cargo al propietario, según lo dispuesto en el Artículo 3.9.13.

Artículo 3.6.10.
Obras de excavación de solares y sótanos.

Para la excavación de solares y sótanos que puedan afectar por su proximidad a los servicios de agua, electricidad y pavimentación de aceras y calzadas, deberá presentarse, junto con los documentos exigidos para obtener la licencia, el procedimiento constructivo para realizar las obras de excavación y cimentación, suscrito por técnico competente, que garantice la no afección del viario público.