

TOMO III
NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1ª: Condiciones Generales.

Artículo 5.01.01 Definición de parámetro regulador de la edificación. 1

Apartado 1: Definición de parámetros que afectan a la parcela.

Artículo 5.01.02 Zona. 1

Artículo 5.01.03 Área. 1

Artículo 5.01.04 Parcela. 1

Artículo 5.01.05 Solar. 1

Artículo 5.01.06 Parcela mínima. 1

Artículo 5.01.07 Parcela máxima. 2

Artículo 5.01.08 Dimensiones de las parcelas. 2

Artículo 5.01.09 Alineación. 2

Artículo 5.01.10 Rasante. 2

Apartado 2: Definición de parámetros que afectan a la edificación.

Artículo 5.01.11 Retranqueo. 3

Artículo 5.01.12 Línea de edificación. 3

Artículo 5.01.13 Superficie ocupable. 3

Artículo 5.01.14 Espacio libre de parcela. 4

Artículo 5.01.15 Superficie edificable. 4

Artículo 5.01.16 Superficie útil. 5

Artículo 5.01.17 Sólido capaz. 5

Artículo 5.01.18 Longitud máxima de la edificación. 5

Artículo 5.01.19 Altura máxima de la edificación. 5

Artículo 5.01.20 Altura máxima en patios. 6

Artículo 5.01.21 Altura máxima de cornisa. 6

Artículo 5.01.22 Altura de la fachada. 6

Artículo 5.01.23 Construcciones permitidas por encima
de la altura máxima de la edificación. 6

Artículo 5.01.24 Altura libre de planta edificada. 7

Artículo 5.01.25 Entreplantas. 7

Artículo 5.01.26 Planta Baja. 7

Artículo 5.01.27 Sótano y Semisótanos. 7

Sección 2ª: Condiciones Higiénicas y de Calidad de la Edificación.

Apartado 1: Condiciones de la edificación.

Artículo 5.01.28 Condiciones de las piezas habitables.	8
Artículo 5.01.29 Condiciones de los patios.	9
Artículo 5.01.30 Condiciones de los elementos comunes.	11
Artículo 5.01.31 Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados.	14

Apartado 2: Condiciones de las instalaciones.

Artículo 5.01.32 Certificación de fin de obras.	14
Artículo 5.01.33 Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería.	14
Artículo 5.01.34 Desagües de pluviales.	16
Artículo 5.01.35 Evacuación de aguas residuales.	16
Artículo 5.01.36 Evacuación de humos.	17
Artículo 5.01.37 Evacuación de basuras.	18
Artículo 5.01.38 Instalaciones de energía.	19
Artículo 5.01.39 Servicios telefónicos.	21
Artículo 5.01.40 Servicios postales.	21
Artículo 5.01.41 Instalaciones de calefacción.	21
Artículo 5.01.42 Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación.	21
Artículo 5.01.43 Instalaciones de agua caliente.	22
Artículo 5.01.44 Instalaciones de TV y Radio.	23
Artículo 5.01.45 Instalación de aparatos elevadores.	23

Apartado 3: Condiciones de seguridad en la edificación.

Artículo 5.01.46 Protección contra incendios.	24
Artículo 5.01.47 Protección contra fenómenos atmosféricos.	25
Artículo 5.01.48 Señalización de fincas.	25

Apartado 4: Condiciones de calidad constructiva de la edificación.

Artículo 5.01.49 Aislamiento de la edificación.	25
Artículo 5.01.50 Calidad de las construcciones.	26
Artículo 5.01.51 Supresión de barreras arquitectónicas.	26

Sección 3: Normas Regulatoras del Medio Ambiente.

Artículo 5.01.52 Disposiciones generales.	27
---	----

CAPÍTULO 2: NORMAS GENERALES DE USO.

Sección 1ª: Estructura General de la Norma.

Artículo 5.02.01 Objeto de la Norma. 28

Apartado 1: Regulación de usos asignados a las distintas calificaciones del suelo.

Artículo 5.02.02 Estructuración de los usos y definiciones 28

Artículo 5.02.03 Regulación de los usos. 30

Sección 2ª: Régimen General de usos.

Apartado 1: Regulación de usos.

Artículo 5.02.04 Definición de usos globales y pormenorizados. 32

Apartado 2: Régimen de compatibilidad de Usos.

Artículo 5.02.05 Estructuración en Categorías y Situaciones. 33

Artículo 5.02.06 Régimen específico en suelo urbano. 34

Apartado 3: Limitaciones de actividad.

Artículo 5.02.07 Cuadro de Valores Máximos de Impacto. 35

Artículo 5.02.08 Restricciones a la actividad en suelo urbano residencial 36

CAPÍTULO 3: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS.

Sección 1ª: Uso residencial.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.01 Definición del uso global. 37

Artículo 5.03.02 Clasificación y definición de usos pormenorizados. 37

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.03 Condiciones de la edificación. 37

Artículo 5.03.04 Condiciones de los servicios. 42

Artículo 5.03.05 Condiciones de accesibilidad a la vivienda. 43

Artículo 5.03.06 Condiciones del aparcamiento privado de automóviles. 44

Sección 2ª: Actividades primarias.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.07 Definición del uso global. 45

Artículo 5.03.08 Clasificación y definición de los usos pormenorizados. 45

Apartado 2: Condiciones particulares de las actividades primarias.

Artículo 5.03.09 Condiciones particulares de las actividades primarias. 45

Sección 3ª: Actividades Económicas: Uso productivo.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.10 Definición del uso global. 46

Artículo 5.03.11 Clasificación y definición de los usos pormenorizados. 46

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.12 Condiciones de la edificación. 46

Artículo 5.03.13 Condiciones de las instalaciones. 47

Artículo 5.03.14 Condiciones ambientales. 47

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.15 Condiciones particulares del uso industrial. 48

Artículo 5.03.16 Condiciones particulares del uso de talleres y almacenes. 50

Sección 4ª: Actividades Económicas: Uso Terciario.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.17 Definición del uso global. 52

Artículo 5.03.18 Clasificación y definición de los usos pormenorizados. 52

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.19 Condiciones comunes a todas las categorías. 53

Artículo 5.03.20 Condiciones particulares del uso terciario
en Categoría I y Situación 2.^a 54

Artículo 5.03.21 Condiciones particulares del uso terciario
situado en la Categoría II. 55

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.22 Condiciones particulares del uso comercial. 56

Artículo 5.03.23 Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos 58

Artículo 5.03.24 Condiciones particulares del uso de establecimientos
públicos recreativos y de hostelería no hoteleros. 61

Artículo 5.03.25 Condiciones particulares del uso hotelero. 61

Apartado 4: Condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario.

Artículo 5.03.26 Usos en Categoría I, Categoría II y Categoría III. 62

Sección 5ª: Uso de Equipamiento.

Apartado 1: Contenido.

Artículo 5.03.27 Definición del uso global. 68

Artículo 5.03.28 Clasificación y definición de los usos pormenorizados. 68

Apartado 2: Condiciones generales de uso global.

Artículo 5.03 29 Condiciones comunes a todas las categorías. 69

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados por categorías.

Artículo 5.03.30 Condiciones comunes a todas las categorías. 70

Artículo 5.03.31 Condiciones particulares en Categoría I. 70

Artículo 5.03.32 Condiciones particulares en Categoría II. 70

Artículo 5.03.33 Condiciones particulares en Categoría III. 75

Artículo 5.03.34 Condiciones particulares en Categoría IV. 75

Apartado 4: Condiciones particulares de los servicios generales.

Artículo 5.03.35 Condiciones particulares para los servicios generales. 76

Sección 6ª: Uso de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.36 Definición del uso global. 78

Artículo 5.03.37 Clasificación y definición de los usos pormenorizados. 78

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.38 Condiciones comunes a todas las Categorías. 78

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03 39 Condiciones particulares de los Parques Urbanos mayores de 40.000 m2. 79

Artículo 5.03.40 Condiciones particulares de los Parques Urbanos menores de 40.000 m2. 80

Artículo 5.03.41 Condiciones particulares de las Zonas Verdes públicas y los Espacios Libres públicos. 81

Artículo 5.03.42 Condiciones particulares de las Zonas Verdes incluidas en un Sistema General de Comunicaciones. 82

Artículo 5.03.43 Condiciones particulares del uso de Zonas Verdes privadas.	82
---	----

Sección 7ª: Uso de Comunicaciones y Transportes.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.44 Definición del uso global.	84
Artículo 5.03.45 Clasificación y definición de los usos pormenorizados.	84

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.46 Condiciones generales del uso global.	85
--	----

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.47 Condiciones particulares del uso de la red viaria interurbana.	85
Artículo 5.03.48 Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana.	86
Artículo 5.03.49 Condiciones particulares del uso de sendas rurales.	86
Artículo 5.03.50 Condiciones particulares del uso de estaciones de transporte.	86
Artículo 5.03.51 Condiciones particulares del uso de estaciones de servicio y unidades de suministro.	86

Sección 8ª: Uso de Estacionamiento.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.52 Definición del uso global.	87
Artículo 5.03.53 Clasificación y definición de los usos pormenorizados.	87

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.54 Condiciones generales del uso global.	87
Artículo 5.03.55 Condiciones constructivas para las plazas y los estacionamientos.	88
Artículo 5.03.56 Condiciones Técnicas de las Instalaciones de guarderías de vehículos.	91

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.57 Condiciones particulares del uso de áreas de estacionamiento.	93
Artículo 5.03.58 Condiciones particulares del uso de guardería-aparcamiento.	93
Artículo 5.03.59 Condiciones particulares del uso de garage-aparcamiento.	98

Sección 9ª: Excepciones a los Usos Pormenorizados y afecciones del dominio marítimo-terrestre.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

Artículo 5.03.60 Condiciones exigibles a las excepciones.	98
Artículo 5.03.61 Afecciones del dominio marítimo-terrestre a terrenos colindantes	98

TÍTULO VI: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.

CAPÍTULO 1: PRELIMINAR.

Artículo 6.01.01	Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas Regulatoras de la Edificación y Usos.	99
------------------	---	----

CAPÍTULO 2: ORDENANZA OR-1 EDIFICACIÓN DE ALINEACIÓN VIARIA.

Artículo 6.02.01	Definición y ámbito de aplicación.	100
Artículo 6.02.02	Clasificación.	100
Artículo 6.02.03	Condiciones de parcela para todos los grados.	100
Artículo 6.02.04	Condiciones de ocupación de la parcela para todos los grados.	100
Artículo 6.02.05	Condiciones de la edificación.	101
Artículo 6.02.06	Condiciones de uso y compatibilidad.	107

CAPÍTULO 3: ORDENANZA OR-2 EDIFICACIÓN ABIERTA.

Artículo 6.03.01	Definición y ámbito de aplicación.	109
Artículo 6.03.02	Clasificación.	109
Artículo 6.03.03	Condiciones de parcela para todos los grados.	109
Artículo 6.03.04	Condiciones de ocupación de parcela.	110
Artículo 6.03.05	Condiciones de la edificación.	110
Artículo 6.03.06	Condiciones de uso y compatibilidad.	113

CAPÍTULO 4: ORDENANZA OR-3 MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ACTUAL.

Artículo 6.04.01	Definición y ámbito de aplicación.	115
Artículo 6.04.02	Clasificación.	115
Artículo 6.04.03	Condiciones de parcela.	115
Artículo 6.04.04	Condiciones de ocupación de parcela.	115
Artículo 6.04.05	Condiciones de la edificación.	116
Artículo 6.04.06	Condiciones de uso.	117
Artículo 6.04.07	Condiciones particulares para los casos de renovación total por manzanas completas.	117

CAPÍTULO 5: ORDENANZA OR-4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.

Artículo 6.05.01	Definición y ámbito de aplicación.	118
Artículo 6.05.02	Clasificación.	118
Artículo 6.05.03	Condiciones de parcela.	118
Artículo 6.05.04	Condiciones de ocupación de parcela.	118
Artículo 6.05.05	Condiciones de la Edificación.	119
Artículo 6.05.06	Condiciones de uso y compatibilidad.	120

CAPÍTULO 6: ORDENANZA OR-5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 6.06.01 Definición y ámbito de aplicación.	122
Artículo 6.06.02 Clasificación.	122
Artículo 6.06.03 Condiciones de parcela.	122
Artículo 6.06.04 Condiciones de ocupación de parcela.	122
Artículo 6.06.05 Condiciones de la edificación.	123
Artículo 6.06.06 Condiciones de uso y compatibilidad.	124

CAPÍTULO 7: ORDENANZA OR-6 RESIDENCIAL NÚCLEOS BAJA DENSIDAD.

Artículo 6.07.01 Definición y ámbito de aplicación.	126
Artículo 6.07.02 Clasificación y vinculación.	126
Artículo 6.07.03 Condiciones de la parcela.	126
Artículo 6.07.04 Condiciones de ocupación de parcela.	126
Artículo 6.07.05 Condiciones de la edificación.	127
Artículo 6.07.06 Servicios urbanos mínimos.	127
Artículo 6.07.07 Condiciones de uso y compatibilidad.	128

CAPÍTULO 8: ORDENANZA OR-7 INDUSTRIAL TERCIARIO AISLADO.

Artículo 6.08.01 Definición y ámbito de aplicación.	130
Artículo 6.08.02 Clasificación.	130
Artículo 6.08.03 Condiciones de parcela.	130
Artículo 6.08.04 Condiciones de ocupación de parcela.	130
Artículo 6.08.05 Condiciones de la edificación.	131
Artículo 6.08.06 Condiciones de uso y compatibilidad.	132

CAPÍTULO 9: ORDENANZA OR-8 INDUSTRIAL TERCIARIO COMPACTO.

Artículo 6.09.01 Definición y ámbito de aplicación.	134
Artículo 6.09.02 Clasificación.	134
Artículo 6.09.03 Condiciones de parcela.	134
Artículo 6.09.04 Condiciones de ocupación de parcela.	134
Artículo 6.09.05 Condiciones de la edificación.	135
Artículo 6.09.06 Condiciones de uso y compatibilidad.	136

CAPÍTULO 10: ORDENANZA OR-9 INDUSTRIA AISLADA.

Artículo 6.10.01 Definición y ámbito de aplicación.	138
Artículo 6.10.02 Clasificación.	138
Artículo 6.10.03 Condiciones de parcela.	138
Artículo 6.10.04 Condiciones de ocupación de parcela.	138
Artículo 6.10.05 Condiciones de la edificación.	139
Artículo 6.10.06 Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.	139
Artículo 6.10.07 Condiciones de uso y compatibilidad.	142

TÍTULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPÍTULO I: Preliminar

TÍTULO VII: RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 1: CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 7.01.01 Edificaciones sometidas al régimen de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.	144
Artículo 7.01.02 Contenidos y determinaciones.	145

CAPÍTULO 2: ORDENANZAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 7.02.01 Catálogo de Protección.	146
Artículo 7.02.02 Documentación complementaria previa a la intervención.	146
Artículo 7.02.03 Ordenanza de Protección Integral.	146
Artículo 7.02.04 Ordenanza de Protección Estructural.	147
Artículo 7.02.05 Ordenanza de Rehabilitación / Renovación.	149

CAPÍTULO 3: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Artículo 7.03.01 Disposiciones generales.	152
Artículo 7.03.02 Areas de Interés Arqueológico.	152

CAPÍTULO 4: LIMITACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

Artículo 7.04.01 Limitaciones y vinculaciones.	154
Artículo 7.04.02 Valoraciones de las lesiones derivadas del régimen de protección.	154
Artículo 7.04.03 Lesiones, procedimiento y resolución.	155
Artículo 7.04.04 Indemnizaciones.	156

CAPÍTULO 5: FOMENTO PÚBLICO DE LA PROTECCIÓN.

Artículo 7.05.01 Disposiciones generales.	157
---	-----

TÍTULO VIII: RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

Artículo 8.01.01 Disposiciones generales.	158
---	-----

TITULO V: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Sección 1. Condiciones Generales.

Artículo 5.01.01- Definición de parámetro regulador de la edificación.

- 1 - Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.
- 2 - Las presentes Normas Generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal de Barakaldo con independencia de la clasificación del suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General podrá, a través de las ordenanzas de edificación y usos, contener sus propios parámetros reguladores.

Apartado 1 Definición de parámetros que afectan a la parcela.

Artículo 5.01.02- Zona.

Es la superficie de terreno delimitada por sistemas generales que está calificada y clasificada con la misma calificación global y clase de suelo.

Artículo 5.01.03- Área.

Es la superficie de terreno delimitada por sistemas locales que presenta la calificación pormenorizada y la misma clase de suelo.

Artículo 5.01.04- Parcela.

- 1 - Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.
- 2 - Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación de suelo realizada por el presente Plan General y servirán como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

Artículo 5.01.05- Solar.

Se considera un solar aquella parcela en Suelo Urbano que, siendo apta para su inmediata edificación, por haber adquirido el propietario o titular el derecho a edificar, tenga señaladas alineaciones y rasantes según la documentación gráfica de este Plan General.

Artículo. 5.01.06- Parcela mínima.

- 1 - Es la establecida en las ordenanzas de edificación y usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación, con el alcance señalado en el art. 258.2 y 258.3 de la LS 92.
- 2 - En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la ordenanza de aplicación.

3 - En parcelas inferiores a la definida como mínima donde, por preexistencias de la edificación existente (situaciones previas a la aprobación definitiva del presente Plan General), se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, podrá eximirse de ella, siempre que se presente un Estudio de Detalle en el que se fijen las determinaciones de la futura construcción a realizar en esa parcela, a su vez, justificará la actuación de modo que cumpla en la medida de lo posible con los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación. Dicho documento será estudiado por los servicios técnicos municipales que estimarán la conveniencia o no de la solicitud de exención basándose en las circunstancias urbanísticas justificadas.

Artículo 5.01.07- Parcela máxima.

- 1 - Es la que establezca la ordenanza u ordenación de aplicación como máxima de construcción conjunta o unitaria.
- 2 - En su aplicación no podrán agruparse propiedades que generen una unidad de tamaño superior al señalado como parcela máxima.

Artículo 5.01.08- Dimensiones de las parcelas.

Las establecidas por la ordenanza particular de edificación en cada caso.

- a) Frentes mínimos o máximos de parcela.

Se entenderá mínimos o máximos de fachada a vía pública coincidiendo con la dimensión longitudinal de la alineación para la finca.

- b) Fondos mínimos o máximos de parcela.

Esta dimensión se tomará trazando la perpendicular a la alineación de la fachada, debiendo cumplir la finca el fondo máximo o mínimo establecido por la ordenanza particular de edificación al menos en un 50 % del frente mínimo definido en el punto precedente.

Artículo 5.01.09- Alineación.

Se entenderá por alineación la línea que separa el suelo de uso y dominio público y carácter demanial del suelo de dominio privado, patrimonial o público de carácter no demanial.

La alineación tiene el carácter general de irrevocable por la edificación.

Artículo 5.01.10- Rasante.

Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

La rasante de una finca con acceso a vía pública se entenderá que es coincidente, en la línea marcada por la alineación del Plan General, con la rasante de esta misma vía. Si la rasante natural de la vía se ha visto modificada por labores de relleno o desmonte, la rasante de la finca, en la línea antes mencionada, deberá ser coincidente con esta rasante artificial.

Apartado 2: Definición de parámetros que afectan a la edificación.

Artículo 5.01.11- Retranqueo.

Es la distancia máxima o mínima a la que debe situarse la línea de edificación con respecto al paramento o lindero que se indique. Su valor se medirá en la perpendicular trazada desde cualquiera de los puntos de la edificación que se indique (fachada, cuerpos volados, etc.), hasta:

- a) Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del lindero posterior.
- b) La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento vigente.

Artículo 5.01.12- Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determine la ordenanza particular.

La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación exterior como al lindero posterior y en este caso se denominará fondo edificable, que en todos los casos deberá considerarse como valor máximo tolerable para la edificación. El fondo edificable se medirá en cada punto de la línea de edificación en la perpendicular a ésta.

Artículo 5.01.13- Superficie ocupable.

- 1 - Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela, por cada ordenanza, referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y alineación exterior.
- 2 - La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente ordenanza.
- 3 - Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.
 - a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.

Se excluirá de este conjunto la superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada. Asimismo se excluirá la proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta.

- b) En ningún caso el incremento de superficie ocupada por razón de patios podrá superar el 10 % del porcentaje establecido de superficie ocupable en cada ordenanza particular.

4 - Las construcciones entera o parcialmente bajo rasante podrán ocupar los espacios libres correspondientes a retranqueos, patios interiores y separaciones a linderos, salvo que exista limitación expresa en la ordenanza particular. No podrán rebasar, por el contrario los límites de la alineación, ni siquiera por anclaje de muros u otros elementos constructivos auxiliares.

Las plantas bajo rasante no podrán superar la superficie ocupable en planta baja - salvo autorización expresa de la ordenanza particular - si bien para su distribución y perímetro se dispondrá de la flexibilidad otorgada por la aplicación del párrafo precedente.

Artículo 5.01.14- Espacio libre de parcela.

Es aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento por las ordenanzas de edificación y usos y su remisión total o parcial al Artículo 5.03.44.

Artículo 5.01.15- Superficie edificable.

1 - Es el valor máximo total, expresado en m²c, de la edificación que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar la edificabilidad que le corresponde en aplicación de las presentes normas, corregidas por la exigencia de cumplimiento de los parámetros de forma definidos en las normas generales de edificación y las ordenanzas de edificación y usos.

2 - En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

- La superficie construida de todas las plantas transitables del edificio, sobre y bajo rasante, siempre que no estén dedicadas al número de aparcamientos obligatorios en aplicación de la presente normativa, salvo que estos aparcamientos estén situados en plantas sobre rasante, o a instalaciones propias del edificio. Contabilizarán las plazas de aparcamiento no obligatorias por la aplicación de la presente normativa a razón de 20 m² por plaza.
- La superficie construida de la primera planta bajo cubierta, cuando se destine a uso residencial u otro uso lucrativo, siempre que por el sistema constructivo empleado quepa la posibilidad de ésta, y por toda aquella superficie de altura libre superior a 1,50 m.
- Los cuerpos volados, salientes y miradores cerrados.
- Las construcciones secundarias siempre que no sean de carácter provisional y así lo indiquen sus dimensiones, materiales y sistema constructivo.
- Los balcones y terrazas siempre que estén cubiertos computarán al 50 % de su superficie edificada.

3 - Quedarán excluidos del cómputo:

- El portal y todos los elementos anexos a éste de carácter general tales como cuartos de limpieza, bicicletas, etc. No se incluye en este grupo las escaleras que si consumen superficie edificable.
- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
- Soportales y plantas bajas diáfanos que no sean objeto de cerramiento posterior.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.

- Las superficies de planta de entrecubiertas sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias, así como camarotes o trasteros en estas plantas, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda y se cumplan las condiciones generales del Artículo 5.03.03 12 y 13.

Artículo 5.01.16- Superficie útil.

- 1 - Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.
- 2 - La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se reducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas 2 cm, en concepto de guarnecidos y remates.
- 3 - Además se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos, computando en un 50 % si carecen de cerramientos verticales y en un 100 % en caso contrario.

Artículo 5.01.17- Sólido capaz.

Es el poliedro resultante de aplicar sobre una parcela los parámetros especificados en la ordenanza correspondiente como valores máximos. Dentro de éste se ubicará el aprovechamiento urbanístico de la finca de que se trate.

Artículo 5.01.18- Longitud máxima de la edificación.

Es la dimensión máxima tolerable para un cuerpo único de edificación. Se medirá en toda su longitud, con independencia de que su edificación no se realice en línea recta y la construcción presente quiebros o retranqueos.

Artículo 5.01.19- Altura máxima de la edificación.

- 1 - Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta o la prolongación en vuelo de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada. En el caso de que el techo de la última planta habitable sea un forjado inclinado la altura de la edificación se medirá como en el párrafo anterior y se le incrementará en una altura de 1,50 m.
- 2 - Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros. En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a los 20 metros subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.
- 3 - En el caso de edificios en esquina, hacia dos calles o espacios públicos a los que corresponden, por aplicación de la ordenanza particular, alturas diferentes de edificación, podrá construirse con la mayor altura hacia la calle de menor altura, en una longitud de fachada igual a la dimensión del máximo fondo edificable correspondiente al cuerpo edificado hacia la calle a la que corresponde altura superior.

Artículo 5.01.20- Altura máxima en patios.

Es la altura de edificación desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos cuyas piezas ventilen a él, hasta el punto superior de la línea de coronación de la fábrica, pudiendo no computarse los remates de caja de escalera, ascensor, depósitos de expansión, etc. o muros medianeros colindantes, cuando afecten a uno solo de los lados delimitadores del patio.

Artículo 5.01.21- Altura máxima de cornisa.

Se entenderá por altura máxima de cornisa la definida como altura máxima de la edificación alcanzable en el plano de fachada.

Artículo 5.01.22- Altura de la fachada.

Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del último elemento construido.

Artículo 5.01.23- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación.

Con independencia de lo regulado en las ordenanzas particulares se admitirán:

- Los antepechos regulados en artículos precedentes y aquellos exclusivamente ornamentales con una altura máxima de 1,20 m.
- Las vertientes de cubierta y los remates de cajas de escaleras, ascensores y otras instalaciones, que en ningún caso rebasarán los planos con inclinación de 45 grados apoyados en los bordes exteriores (excepto los vuelos abiertos) del forjado correspondiente a la altura máxima de la edificación, ni sobrepasarán una altura máxima de 5,85 ml sobre la máxima de la edificación, excepto la prolongación de la cubierta hasta la cobertura del alero.
- Cuando la ordenanza de aplicación autorice el uso residencial en entrecubiertas se entenderá que lo es exclusivamente en una planta. En todo caso la máxima utilización para el espacio de entrecubiertas será de dos plantas (un forjado intermedio).
- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.
- Los paneles de captación de energía solar y algunas otras pequeñas instalaciones como depósitos de expansión de calefacción, bomba de calor, etc., construidos sin que desfiguren el equilibrio estético de la propia construcción ni supongan un elemento distorsionante del ambiente urbano, por lo que deberán incluirse en la envolvente de cubierta.
- Los elementos ornamentales aislados, que no permitan su aprovechamiento posterior, regulados por la ordenanza particular de la zona correspondiente.
- Se permitirá una tolerancia máxima de 1 ml, medido en la prolongación vertical de la alineación de fachada, para arbitrar soluciones exclusivamente constructivas de canalón y aleros.

Artículo 5.01.24- Altura libre de planta edificada.

En el caso de edificios existentes, la actual. En caso de nuevos edificios será la que determine la ordenanza particular correspondiente, entendiéndose medida desde la cara superior del forjado inferior de la planta hasta la cara inferior del forjado superior de la misma. La medición se realizará entre caras de paramentos terminados.

Con carácter general, las plantas de piso no destinadas a vivienda tendrán una altura libre de 2,70 m. y contarán con acceso independiente.

Artículo 5.01.25- Entreplantas.

1 - Se entenderá por entreplantas aquellas que sin rebasar el 50 % de la superficie de la planta baja tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.

Deberá cumplir:

- La altura libre deberá tener un mínimo de 2,25 m para que la entreplanta disponga de acceso al público. En cualquier supuesto, la altura libre de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 m como mínimo.

2 - Si un local, con entreplanta autorizada, se subdividiese en diferentes locales, deberán cumplirse para cada uno de ellos las condiciones anteriores.

Artículo 5.01.26- Planta Baja.

Es la planta del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante y que cuenta por lo menos con una fachada orientada a cualquier sistema local o general, desde el que se produce el acceso, en el que la cota media de la solera o forjado de suelo de planta está como máximo 0,50 m por debajo de la rasante media en esa fachada.

Artículo 5.01.27- Sótano y Semisótano.

1 - Se entenderá por planta sótano aquella cuyo techo se encuentra en su totalidad por debajo de la cualquier rasante de la acera o del terreno en contacto.

2 - Por semisótano se entiende la que incumple favorablemente las condiciones de sótano.

3 - Si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 m de fondo máximo contada a partir de las fachadas en las que se dé esta circunstancia.

Sección 2. Condiciones Higiénicas y de Calidad de la Edificación.

Apartado 1. Condiciones de la edificación.

Artículo 5.01.28 - Condiciones de las piezas habitables.

1. Habitación exterior:

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

- a) En todo caso deberá de cumplir las condiciones de superficie de huecos y ventilación correspondientes a cada uso.
- b) Están en alguna de las siguientes situaciones:
 - Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público.
 - Los huecos se abren a un espacio libre de parcela unido a la vía pública en que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro, siendo su abertura al menos de 6 m y la profundidad máxima una vez y media la anchura.
 - Los huecos se abren a un patio de manzana o parcela o de luces que cumpla la norma correspondiente a patios.

2. Habitación interior:

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el artículo precedente.

3. Pieza habitable:

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.

4. Ventilación:

Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

- a) La ventilación puede ser:
 - Directa, producida por huecos abiertos a fachadas o planos de cubierta.
 - Indirecta, si se realiza mediante sistemas de ventilación forzada.
- b) Sin perjuicio de las condiciones específicas que se impongan en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada como mínimo una renovación por hora mediante ventilación.
- c) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

Se prohíbe la instalación de conductos de ventilación en fachadas que den a la vía pública.

Los establecimientos con Licencia de Apertura concedida que por necesidad de Normativa tengan que proceder a la instalación de conducto de humos a dos metros por encima del alero de la cubierta y no exista posibilidad de instalación de dichos conductos por otro lugar, se podrá conceder dicha instalación siempre y cuando el tubo se encuentre calorifugado, no sobresalga mas de 30 cms de la fachada y no perjudique la estética de la misma.

5. Soleamiento:

- a) Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.
- b) En áreas de nueva ordenación, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:
 - Factor de soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria en orientación Sur, medida a una altura de 2 m sobre la cota de referencia de planta baja el 22 de diciembre.
 - Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación Sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45 grados trazado desde la altura máxima de coronación.

6. Iluminación:

- a) Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.
- b) Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 0,75 m sobre el suelo.

Artículo 5.01.29- Condiciones de los patios.

1. Patios de manzana:

Se denominará así al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación por aplicación de la ordenanza de edificación y usos correspondiente. Sus dimensiones se establecen en ésta mediante la fijación de fondos máximos o porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación.

2. Patios de parcela:

- a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.
- b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizadamente en las ordenanzas de edificación y usos, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de luces por el artículo siguiente.
- c) En estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permitan las ordenanzas correspondientes.

3. Patios de luces:

Es el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación naturales a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado.

- a) Los patios de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:
 - Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

- Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas normas no podrán reducirse con cuerpos salientes.
 - Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40 % de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.
- b) En el caso de patios interiores sus dimensiones se ajustarán a la normativa para viviendas de Protección Oficial según el cuadro siguiente:

- (1) Salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 ml para las luces rectas y diámetro, y a 8 m²u para la superficie.
- (2) H Es la altura del patio según el artículo 5.01.20.
- (3) Se podrá contar la superficie de los patios que integren la manzana o patios colindantes.

Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse incólumes en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,10 ml como máximo.

- c) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.
- d) Con el fin de compensar posibles rigideces en el dimensionamiento de los patios se establece un sistema corrector por el que la dimensión mínima del diámetro círculo inscribible podrá reducirse en la misma medida (porcentaje) que se incremente la superficie mínima del patio, y nunca inferior a los mínimos establecidos. En el caso de patios con altura superior a los 15 metros el diámetro mínimo será de 4m en todos los casos.

4. Patio abierto a fachada principal o posterior:

Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo de la edificación respecto de la alineación o de la línea de edificación principal de un edificio, cuando este retranqueo es superior a 1,50 ml. Se permitirán salvo que la ordenanza particular lo prohíba, y según la tipología edificatoria, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Que afecte a plantas superiores, pero no a planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- Que el lado de fachada abierta tenga como mínimo 3 ml y 2 ml para piezas no habitables
- Que la profundidad no supere 2/3 la anchura abierta.

- Que se cumplan las condiciones mínimas de los patios de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces.
- Que la proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no supere el 20 %.
- No dejar medianeras al descubierto.

5. Patio inglés:

Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio.

Deberá cumplir las condiciones regladas para patios de luces en cuanto a dimensiones y estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Su ancho mínimo será de 3 ml, pudiéndose reducir hasta 2,50 ml (en su base) en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a los 60 grados.

Artículo 5.01.30- Condiciones de elementos comunes.

Serán de obligatorio cumplimiento los Decretos 19 de diciembre de 1983 (BOPV nº 11 y corrección de errores en el nº 18 de 27 de enero de 1984) sobre Normativas para la supresión de barreras arquitectónicas y el 59/1981 de 23 de marzo (BOPV nº 19 con corrección de errores en el nº 37) sobre Normativas para la supresión de barreras urbanísticas del Gobierno Vasco R.D. 556/1989 de 19 de Mayo de medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios y la Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, así como la NBE-CPI-96, RD 2177/1996 de 4 de octubre, BOE nº 261 art. 7. Asimismo, los edificios y locales de uso productivo que vayan a destinarse a actividades industriales, talleres, almacenes, incluyendo las explotaciones agropecuarias deberán cumplir las determinaciones sectoriales en materia de prevención y protección de incendios.

1. Acceso a las edificaciones:

- a) El acceso podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado. En este último caso el espacio privado deberá ser directamente colindante con un espacio libre público al menos en 1/8 de su perímetro y tener en la línea de contacto rasantes coincidentes.
- b) La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8 %.
- c) Deberá garantizarse la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basuras y coches de bomberos.
- d) La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento no superará los 100 ml.

2. Elementos de circulación interior:

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.

- a) Las mesetas en plantas de pisos y las áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,25 x 1,50 m, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80 x 2 m en caso de edificios de uso público. Caso de apertura hacia el exterior de la puerta del ascensor, la anchura mínima será de 1,80 m en el sentido de apertura.
- b) Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 m.

- c) Las galerías y distribuciones que dan acceso a más de tres viviendas o locales, tendrán una anchura libre superior mínima de 1,50 ml.
- Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.
 - La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

3. Portales y pasos de entrada de vehículos:

- a) El portal de entrada al edificio, tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y a los ascensores del doble de la anchura de la escalera con un mínimo de 2,50 ml. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 ml, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 m.

En los edificios en que se dispongan más de planta baja y cuatro plantas piso (excluyendo entrecubiertas o áticos no habitables) independientemente del uso a que se destinen, la apertura de las puertas será hacia el exterior, sin perjuicio de lo que la Normativa vigente establezca para edificios de menos altura u otros usos.

- b) Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y, como mínimo contarán con una zona horizontal (pend. máx. 3 %) de espera de 5 m de longitud por 3 m de anchura adecuándose no obstante a lo establecido en su regulación específica al uso de aparcamientos privados. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a m. 2,20
- c) Los paramentos verticales que delimiten el acceso a aparcamientos o garajes deberán recibir un tratamiento igual al practicado en la fachada donde se sitúe, exceptuándose la superficie destinada a ubicar el portón de entradas y/o salidas.
- d) El pavimento de la zona de espera será cuando menos de la misma calidad que el del vado, prohibiéndose expresamente el hormigón visto.
- e) El techo deberá recibir un tratamiento adecuado que garantice impermeabilidad y seguridad, pudiendo optarse por un falso techo que cumpla dichas condiciones, con objeto de ocultar descuelgues de bajantes u otros elementos constructivos.

4. Escaleras:

- a) El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1 ml; no podrán tener rellanos partidos, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 m y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
- b) El rellano de escaleras tendrá un ancho (dimensión perpendicular al hueco) igual o superior a la longitud del peldaño.

La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 18 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.

- c) Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80 m. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25 m.
- d) En edificios de hasta cuatro plantas (B+3+E), (entre cubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.
- e) La iluminación de la escalera será directa a fachada o patio, contando al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m², y superficie de ventilación de al menos 0,40 m².
- f) Se entenderá por iluminación directa cuando el hueco de comunicación con el espacio exterior dé directamente a la caja de escalera, o a través de un espacio diáfano de profundidad máxima igual a vez y media su anchura, cumpliendo las luces rectas mínimas.
- g) No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante), y las interiores a locales.
- h) La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de la tabica estará comprendida entre 13 y 18,50 cm. y el ancho de la huella será como mínimo de 28 cm.
- i) Compartimentación de escaleras: En la ejecución del planeamiento de nueva redacción o existente y sin ejecutar la edificación, se exigirá la compartimentación de la caja de escaleras (art. 7 de la NBE-CPI 96 RD 2177/1996 de 4 de octubre, BOE nº 261) para edificios de altura igual o superior a B+7 plantas habitables, con una resistencia al fuego de RF-90.

En la ejecución del planeamiento existente y parcialmente construido se exigirá la sectorización de cada planta con resistencia al fuego RF-90, para las plantas situadas a partir de la B+9 incluida.

5. Rampas:

Se cumplirá el decreto 68/2000 de 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos y sistemas de información y comunicación.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 16 % en tramos rectos, ni al 12 % en tramos curvos, medidas en el eje de la rampa. EL ancho mínimo será de 3 m con el sobreancho necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje, superará los 6 m.

Artículo 5.01.31- Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados.

1. Cerramientos:

- a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que como mínimo será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 ml pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero). No obstante siempre se exigirá algún tipo de cerramiento entre la altura correspondiente al opaco y el intradós del forjado superior, de manera que no ofrezca riesgos a los viandantes y no esté constituido por algún tipo de elementos punzantes. Cualquier hueco situado en esta zona no será superior a 15 x 15 cm.
- b) Los cerramientos deben de presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.
- c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.
- d) En todo caso se prolongará el tratamiento de fachada mediante fajas verticales hasta la rasante de la acera, siguiendo el ritmo compositivo de la fachada en plantas superiores.

2. Accesos provisionales a los locales:

- a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.
- b) Este acceso será mediante puerta de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión de los mismos.
- c) Este acceso contará con un mecanismo de cierre practicable mediante llave.
- d) Queda prohibida la instalación de elementos vidriados en estas puertas debiendo ser preferentemente opacas.

Apartado 2: Condiciones de las instalaciones.

Artículo 5.01.32- Certificación de fin de obras.

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente Apartado 2.

Artículo 5.01.33- Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería.

- 1 - Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990 de 14 de septiembre (BOE nº 226), por el que se aprobó la "Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo humano" y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar para construcción en ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 1138/90. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

- 2 - Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán toda la normativa vigente y en particular las siguientes disposiciones generales (o aquellas que las suplan o complementen):

- Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua (Orden del

Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975, BOE 13 de enero de 1976).

- Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas de 28 de julio de 1974, BOE 2 y 3 de febrero).
 - Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por la capacidad de abastecimiento en base a las dotaciones de agua fría y caliente exigidas en las normas vigentes de diseño.
- 3 - En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:
- En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda. Dichos depósitos dispondrán de una válvula que impida que los golpes de ariete producidos por el bombeo se transmitan a la red general. Asimismo, cada depósito dispondrá de:

Llave y válvula de retención a la entrada y válvula de seguridad en la parte superior que evite sobrepresiones, así como llave de corte a la salida, manómetro y desagüe conectado al alcantarillado, con llave de corte.
 - Serán de materiales no oxidables, provistos del sello de la Delegación de Industria para trabajar a 10 Kg/cm².

El volumen del depósito será, como mínimo, igual al que se obtenga de multiplicar el coeficiente del tipo de vivienda (según los define la NBE, 9 de diciembre de 1975) por el nº de las mismas según tabla adjunta:

Nº de suministros	1	2-5	6-10	11-20	21-50	51-100	101-150
Tipos A y B	75	40	30	20	14	12	10
Tipo C	100	60	40	30	16	14	13
Tipos D y E	150	80	60	40	24	18	16

El resto de instalaciones interiores, se calcularán de acuerdo con las Normas Básicas sobre Instalaciones de Agua de 9 de diciembre de 1975.

- En edificios de tipo colectivo, pabellones adosados, edificación en hilera o similares, sólo podrá emplearse el sistema de contadores divisionarios, que se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble, con acceso directo e independiente desde el portal, estando prohibido el sistema de contador general.
- La mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, duchas, lavabos, fregaderos y lavaderos, de forma que pueda ser regulada por el usuario, con la posibilidad de desagüe en todo punto de consumo.
- La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo.

- La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador, con dos llaves de paso y válvula de retención a la salida del contador.
- La disposición en cada columna de la red general de una llave de vaciado, y la instalación de válvulas de retención de cada columna o de la batería de contadores cuando exista.
- La disposición de llaves de paso en la entrada y salida de los generadores de agua caliente, y también la posibilidad de purgado de aire en la instalación de agua caliente sanitaria, excepto en instalaciones individuales equipadas con aparatos productores que den servicio a una sola planta.
- La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero.
- La protección contra las heladas en todos los tramos donde exista este riesgo, y la calorifugación de las canalizaciones de agua caliente cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.
- El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento, y la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos, así como la protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

Artículo 5.01.34- Desagües de pluviales.

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales, se hará en condiciones independientes de las aguas residuales hasta su entrada al colector de alcantarillado urbano, resolviéndose en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento.

De no existir el alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 5.01.35- Evacuación de aguas residuales.

1 - Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:

- La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.
- La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de garaje-aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

2 - En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas.

- Materiales decantables: 0,30 ml/l.
- KMno4: 100 mg/l.
- DBO5: 25 mg/l.

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la DBO, se determinará en el agua que sobrenada.

- 3 - En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaran.

Artículo 5.01.36- Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas.

Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Se prohíbe la instalación de conductos de ventilación en fachadas que den a la vía pública.

Los establecimientos con Licencia de Apertura concedida que por necesidad de Normativa tengan que proceder a la instalación de conducto de humos a dos metros por encima del alero de la cubierta y no exista posibilidad de instalación de dichos conductos por otro lugar, se podrá conceder dicha instalación siempre y cuando el tubo se encuentre calorifugado, no sobresalga mas de 30 cms de la fachada y no perjudique la estética de la misma.

Los conductos se elevarán como mínimo 2 metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior a ocho metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:

- Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.
- Las normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se resolverá:

- Que por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que procedan de diferentes combustiones.
- La instalación de un conducto específico para la evacuación de humos, para todo aparato donde se produzca combustión, exceptuándose las cocinas en viviendas y los aparatos cuya potencia calorífica sea inferior a 15.000 Kcal/hora.
- El remate del conducto sobre la cubierta para facilitar la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno.
- La estanqueidad de los conductos y su trazado recto y vertical.
- El aislamiento térmico de los conductos, de modo que dispongan al menos del aislamiento que proporciona un tabique de 0,05 m de espesor, como recubrimiento.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de los humos y gases a evacuar.

Artículo 5.01.37- Evacuación de basuras.

A juicio de los Servicios Técnicos Municipales y dependiendo de su ubicación los edificios de nueva planta (excepto en rehabilitaciones) cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar o asentamiento rural, contarán con un local para los cubos de basura en planta baja. Se permitirán en todo caso las soluciones mancomunadas para varios edificios de la misma parcela.

- 1 - La instalación de la evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, y demás reglamentación vigente.
- 2 - En la solución de los elementos constructivos que comportan la instalación, se resolverá:
 - Las medidas del cuarto de basuras y almacenamiento de cubos con una superficie mínima de 1 m² cada 6 viviendas o fracción o 1 m² cada 200 m² o fracción con un mínimo de 5 m².
 - La protección contra el fuego del local de almacenamiento.
 - En las instalaciones con conducto de vertido, la estanqueidad de las compuertas en las acometidas a los conductos, con una luz mínima del hueco de 0,35 m y la terminación en tolva, con cierre hermético, para su vaciado.
 - El aislamiento acústico del conducto de modo que sea como mínimo el conseguido por un tabicón de ladrillo hueco.
 - El conducto de vertido podrá servir como conducto de ventilación siempre que sea independiente hasta cubierta.
 - La resistencia a la combustión, permeabilidad y putrefacción de los conductos, debiendo ser sus paramentos lisos, con ángulos redondeados y revestidos de material lavable.
 - La Comunidad de Vecinos vendrá obligada a dotarse de contenedores o cubos estancos apropiados para el almacenamiento de bolsas de basura. Asimismo en los Estatutos de la Comunidad se recogerá la obligación diaria de evacuación de los residuos, en los días y horas señalados por el Ayuntamiento.

- 3 - Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 de 19 de noviembre (BOE nº 23921) sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos (con sus modificaciones), así como las previstas en el Decreto 423/1994 del Gobierno Vasco (BOPV nº 239) de "gestión de residuos inertes e inertizados", en cuanto resulte de aplicación, o disposiciones que complementen o suplan a las referidas. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido podrán autorizarse en casos muy especiales y plenamente justificados, previo informe al Servicio Municipal correspondiente, y con autorización por parte de la Alcaldía Presidencia.

Artículo 5.01.38- Instalaciones de energía.

1. Instalaciones de electricidad:

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las siguientes disposiciones legales (o de aquellas que sustituyan o complementen en el futuro a las mismas):

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre (BOE 1973-10-09), y su modificación efectuada en virtud del RD 2295/1985 de 9 de octubre (BOE de 12 de diciembre de 1985).
- Normas Complementarias para la aplicación del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión: Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973 (BOE 27 de diciembre) que aprobó las instrucciones complementarias MI BT; modificada en virtud de Ordenes de 11 de julio de 1983 (BOE de 22 de julio) y de 18 de julio de 1995 (BOE de 28 de julio). Asimismo, Ordenes de 6 de abril de 1974 (BOE de 15 de abril) y de 19 de diciembre de 1977 (BOE de 13 de enero de 1978).
- Regulación de Medidas de Aislamiento de las Instalaciones Electrotécnicas. Resolución de la Dirección General de Energía de 30 de abril de 1974 (BOE de 7 de mayo).

2. Instalaciones de baja tensión:

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras.

El tiempo de duración del alumbrado automático en las zonas comunes del portal, escaleras y acceso a las viviendas o locales, permitirá realizar el recorrido hasta el portal desde el local más alejado, considerándose como mínimo un tiempo de 10 segundos para recorrer un tramo de escalera de 18 peldaños. Los pulsadores de cada planta serán luminosos fosforescentes. El mínimo nivel de iluminación será de 40 lux en cualquier zona o tramo.

3. Instalaciones de puesta a tierra:

En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

4. Instalaciones de gas:

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación

las condiciones impuestas por la normativa en el ámbito estatal, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.

En particular serán de aplicación, en cuanto mantengan su vigencia, las siguientes disposiciones:

- Real Decreto 1853/1993 de 22 de octubre de 1993 (BOE nº 281) de aprobación del "Reglamento de instalaciones en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.
- Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de octubre, BOE nº 1610 y modificaciones posteriores).
- Reglamento de aparatos que utilizan combustibles gaseosos (Decreto 1651/1974 de 7 de marzo, BOE de 20 de junio y modificaciones posteriores).
- Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974 (BOE 6 de diciembre de 1974) que aprueba el "Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos" y demás normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

- Decreto de 11 de junio de 1985 del Gobierno Vasco, número 171/1985 (BOPV de 29 de junio) por el que se regulan las normas técnicas de carácter general en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en suelo urbano residencial.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a base de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

5. Instalaciones de combustibles líquidos:

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica, el departamento municipal correspondiente vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible (Decreto de 29 de octubre de 1991 nº 597/1991 del Gobierno Vasco, BOPV nº 230 de "regulación y condiciones técnicas de almacenamiento de combustibles y carburantes líquidos en instalaciones de venta y suministro a terceros, de uso propio, en procesos y actividades industriales y de servicios y en instalaciones domésticas y de calefacción").

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

6. Instalaciones de combustibles sólidos:

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica (sección 7ª Decreto 11 de junio de 1985 del Gobierno Vasco, BOE de 29 de junio y demás disposiciones aplicables).

7. Instalaciones de energía solar:

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible

ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental; quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación.

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación.

Artículo 5.01.39- Servicios telefónicos.

- 1 - Todos los edificios de nueva construcción, y destino distinto del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
- 2 - Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas en base a:
 - La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.
 - La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local.
- 3 - La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

Artículo 5.01.40 Servicios postales.

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos, (Decreto 1653/1964 de 14 de mayo de 1964, BOE de 9 de junio y sus modificaciones posteriores) o disposiciones que, en su caso, vayan a sustituirlo o complementarlo.

Artículo 5.01.41 Instalaciones de calefacción.

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

Artículo 5.01.42 Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación.

- 1 - Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deben ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
- 2 - Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia, y en particular lo previsto en la sección 7ª del Decreto de 11 de junio de 1985 del Gobierno Vasco (BOPV de 29 de junio) o disposiciones que lo sustituyan o complementen.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no vivideros.

Para garantizar la ventilación de los locales en planta baja, se establece la obligación de disponer por cada 60 m² útiles de lonja, de una chimenea de 150 cm² de sección mínima.

3 - Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.
- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

- Un sistema de ventilación por conducto en las cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada, y del posible conducto de evacuación de humos y gases de combustión.
- La disposición de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección 150 cm² en locales donde se empleen combustibles gaseosos más densos que el aire.
- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o a patio.
- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de basura, admitiéndose los conductos de vertido para este fin, pudiendo tomarse del exterior o de otro local ventilado la toma de aire de renovación.
- La ventilación de los cuartos de calderas mediante un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin, de acuerdo con la normativa vigente.
- Las entradas de aire suficiente para la combustión en los locales donde se utilicen combustibles gaseosos.
- La posibilidad de ventilación por extracción mecánica en los garajes-aparcamientos, además de una mínima de seguridad por tiro natural.
- En los sistemas colectivos de ventilación por conducto, el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.
- La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.

Artículo 5.01.43 Instalaciones de agua caliente.

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberán existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, preferentemente con sistemas mezcladores.

En edificios colectivos con instalación de agua caliente centralizada, será obligatoria la colocación de contadores individuales para este servicio.

La red de agua caliente cumplirá el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de

Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria aprobado por Orden de 16 de julio de 1981 del Departamento de Industria y Energía del Gobierno Vasco y/o la Orden de 25 de mayo de 1994 del Departamento de Industria y Energía del Gobierno Vasco (BOPV nº 189) sobre procedimiento para puesta en servicio de instalaciones individuales de baja potencia, y toda aquella normativa vigente de obligado cumplimiento.

Artículo 5.01.44 Instalaciones de TV y Radio.

- 1 - Cumplirá con lo establecido en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, así como el Reglamento R.D. 279/1999 de 22 de Febrero.
- 2 - En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y en aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de TV y FM.
- 3 - La instalación de antena de televisión (TV) y frecuencia modulada (FM) deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigente, de obligatorio cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse. Quedará definida por la ganancia en dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM.
- 4 - El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.
- 5 - La instalación de antenas parabólicas y vídeos comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular cumplirá el anterior epígrafe 3 y evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental.

Artículo 5.01.45- Instalación de aparatos elevadores.

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montaplatos, montacargas y escaleras mecánicas.

En todos los casos se deberá cumplir el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos (RD 2291/1985 de 8 de noviembre, BOE nº 296); la Orden de 23 de septiembre de 1987, BOE nº 239 aprobatoria de la Instrucción Técnica de las normas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores, a su vez modificada por Orden de 12 de septiembre de 1991, BOE nº 223; y la resolución de la Dirección de Administración de Industria, Energía y Minas del Gobierno Vasco de 5 de junio de 1995, BOPV nº 156 que aprueba las prescripciones técnicas no previstas en la MIE-AEM 1 del reglamento en relación con la instalación en edificios de construcción antigua, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento y aquella que posteriormente pudiera promulgarse.

a) Ascensores:

Con independencia de que, por las necesidades del uso a que se destinen sea requisito la instalación de ascensor sea cual sea la altura del edificio, es exigible dicha instalación.

- Con independencia del uso de los edificios cuando la cota de suelo de la última planta habitable se encuentre a más de 14 ml sobre la cota de acceso a la planta baja, excepción hecha de locales industriales que con dicha cota no superen las dos plantas.
- En grandes superficies comerciales, cuando la cota de la última planta se sitúe a más de 7

m de la cota de acceso en planta baja.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en base al número de usuarios previstos y al número de plantas servidas.

b) Montacoches (opcional):

Independientemente de las rampas de acceso obligatorias según el Artículo 5.03.54 podrán instalarse aparatos montacoches para el acceso a garajes, con la superficie necesaria al funcionamiento correcto de la instalación. La dotación de montacoches será de uno cada 20 plazas o fracción, el espacio horizontal de espera tendrá unas dimensiones mínimas de 3,50 x 5,50 m. Se adoptarán las soluciones técnicas que garanticen la no transmisión de vibraciones al resto del edificio.

Cuando la dimensión del solar haga inviable la construcción de rampa, la autorización municipal para la instalación exclusiva de montacoches será con carácter excepcional y siempre que no plantease interferencias.

c) Montacargas:

Se instalarán, cumpliendo la normativa vigente, en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación. Se adoptarán las soluciones técnicas que garanticen la no transmisión de vibraciones al resto del edificio.

d) Montaplatos.

Será obligatorio la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías y otros locales de consumo por el público de comidas, bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público, se encuentren en distintas plantas.

e) Escaleras mecánicas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción, especificadas en la normativa vigente.

Apartado 3. Condiciones de seguridad de la edificación.

Artículo 5.01.46- Protección contra incendios.

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261, art. 7. Asimismo, los edificios y locales de uso productivo que vayan a destinarse a actividades industriales, talleres, almacenes, incluyendo las explotaciones agropecuarias deberán cumplir las determinaciones de la normativa sectorial. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permitan su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para si misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 5.01.47- Protección contra fenómenos atmosféricos.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino exista riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca,

considerando:

- El volumen edificado que debe protegerse.
- La peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 5.01.48- Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

Apartado.4 Condiciones de calidad constructiva de la edificación.

Artículo 5.01.49- Aislamiento de la edificación.

1. Aislamiento térmico:

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79 (RD 2429/1979 de 6 de julio, BOE 20 de octubre), y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

2. Aislamiento acústico:

El nivel de ruido admisible en el interior de cualquier habitación, con independencia del tráfico; previstas en las condiciones de uso, no podrá exceder de 45 dB (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones adecuados. Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 (RD 1909/1981 de 24 de julio, modificada por RD 2115/1982 y Orden del Ministerio de Obras Públicas de 8 de octubre de 1988, BOE de 8 de octubre), y demás normativa vigente de obligado cumplimiento, así como aquella que pudiera promulgarse.

3. Barreras antihumedad:

Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con la normativa vigente de obligado cumplimiento y aquellas que pudieran promulgarse.

Artículo 5.01.50- Calidad de las construcciones.

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Para ello en los proyectos técnicos de obra mayor que se presenten solicitando licencia, se incluirá en su memoria la justificación del cumplimiento de las normas, instrucciones, reglamentos, pliegos de condiciones, y demás legislación vigente y obligatoria, en materia de construcción que afecte al tipo de obra de que se trate.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

Artículo 5.01.51- Supresión de barreras arquitectónicas.

En todas las edificaciones se cumplirá la Ley 20/1997 de 4 de diciembre sobre promoción de la accesibilidad desarrollada por el decreto 68/2000 de 11 de abril por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos y sistemas de información y comunicación.

CRITERIOS PROVISIONALES PARA LA APLICACIÓN DEL DECRETO 68/2000 DE 11 DE ABRIL POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS SOBRE CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LAS OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN, ANEJO V.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las obras de mantenimiento y conservación en edificios y locales no tendrán la consideración de reforma, ampliación o modificación

Será de aplicación el Anejo V aquellas obras que conlleven modificación de la distribución interior en los locales, sustitución de pavimentos en zonas de uso público o reforma de fachadas.

CARACTERÍSTICAS DE FORMA, ESTRUCTURALES Y DESPROPORCIÓN

Cuando la adaptación en un local sea exigible, al menos el 60 % de la superficie de uso público se podrá utilizar de forma autónoma por personas de movilidad reducida.

En caso de incumplimiento de la accesibilidad al local, por causas que alteren elementos estructurales comunes de la edificación se deberá de justificar con un informe técnico suscrito por Arquitecto, Arquitecto técnico, Ingeniero o Ingeniero técnico.

Se entenderá como gasto desproporcionado cuando la instalación de las ayudas técnicas para la adaptación del local supere un 50 % del presupuesto de la obra.

Se consideran desproporcionadas las medidas para hacer accesible un local cuando la superficie ocupada por los elementos adaptados (aseos, rampas y aparatos elevadores) supere el 10 % de la superficie útil de la planta. En ese caso se permitirá la adopción de soluciones alternativas.

ADAPTABILIDAD

Se admitirán accesos resueltos mediante rampas que superen las pendientes máximas del 12 % siempre y cuando estas dispongan de una pendiente que inferior al 25 % y no sobrepase la longitud de 1 metro.

Se admiten puertas de entrada contiguas a rampas aun cuando invadan los espacios de maniobra.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

Sección 3: Normas Regulatoras del Medio Ambiente.

Artículo 5.01.52- Disposiciones generales.

- 1 - Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo del presente Plan General, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés, la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes y la adecuación del diseño y los materiales a utilizar con los existentes en la zona.
- 2 - El Ayuntamiento, en la labor de vigilancia del cumplimiento del art. 138.b de la LS 92, podrá exigir la inclusión en la documentación de solicitud de licencia, de un estudio de evaluación del impacto ambiental resultante de la nueva edificación. Esta exigencia se hace extensible a los edificios de uso industrial.
- 3 - De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.
- 4 - El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados, deberá conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.
- 5 - Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que los servicios municipales correspondientes establezcan.
- 6 - En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.
- 7 - El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado.
- 8 - Los espacios libres visibles desde las vías o espacios públicos se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

artículo 5.01.53 regulación de fachadas.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.

Conjuntos de similar topología

En obras de restauración, reforma, conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

En obras de ampliación restauración, reforma, conservación o mantenimiento la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo, composición o invariantes de la fachada preexistente, pudiendo presentar soluciones que la mejoren.

Como regla general, deben respetarse las fachadas y cubiertas de los edificios con el tratamiento, composición, distribución y materiales existentes, pudiendo ser objeto de sustitución por otros similares y de mayor garantía o calidad, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Las soluciones en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características hipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Fachadas

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

Las fachadas laterales y posteriores que den a la vía pública se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Balcones

Se podrá autorizar el cerramiento de balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, igual o superior al 50 % del conjunto se podrá autorizar cerramientos individuales de acuerdo con la unidad del conjunto con igual diseño, color y materiales a las predominantes, debiendo de presentar Proyecto técnico individual de dicho cerramiento con cálculo de la estructura del mismo.

Documentación mínima a exigir:

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

Las solicitudes previas, deberán ir acompañadas de una fotografía en color tamaño mínimo 15 x 20 cms., que abarque la totalidad de la fachada del inmueble, y plano de situación E 1/1.000.

La solicitud, podrá ser denegada por razones de defensa del orden arquitectónico de entorno urbano, normas y ordenanzas de aplicación municipal.

El Proyecto, deberá estar redactado y dirigido por Técnico legalmente competente, con el visado del Colegio Oficial respectivo.

Finalizadas las obras, será obligatoria la presentación del Ayuntamiento del Certificado de fin de obra del Técnico-Director, garantizando la estabilidad y seguridad de las mismas, así como el cumplimiento de la Licencia de Obras, y fotografía de las características referidas en el punto a), que se refleje la totalidad de la fachada con las obras concluidas.

Instalaciones en fachadas

En edificios existentes, no cabrá la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, en plantas distintas a la planta baja. En planta baja tendrán la consideración de marquesinas, debiendo de cumplir las condiciones exigidas para las mismas.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir más de treinta centímetros del plano de la fachada exterior, ni perjudicará la estética de la misma.

La instalación de aire acondicionado visible desde la vía pública requerirá de un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Se prohíbe la instalación de todo tipo de tendidos eléctricos o telefónicos en las fachadas de los edificios que dan frente a espacio exterior urbano.

La acometida de dichos servicios, así como la de gas doméstico, se efectuará en subterráneo. Las conducciones, propiamente dichas, se realizarán por las fachadas interiores en los edificios con patios; en caso de inexistencia de estos, se elegirán los paramentos menos visibles desde el espacio exterior urbano.

Las conducciones generales de cada edificio deberán ser ocultas, salvo que razones de seguridad, impidieran su empotrado en los paramentos correspondientes; en este caso, la conducción se realizará vista pero sin sobresalir del plano de la fachada, debiendo tener, en todo caso, color entonado con el de la fachada. Las conducciones de alimentación a los locales o viviendas de cada edificio se instalarán obligatoriamente atravesando tendedores u otros locales ventilados sin visión desde la vía pública.

Los armarios de ventilación o registros de los indicados servicios quedan, en general, sometidos a las condiciones del apartado anterior; si por razones de seguridad, fuera preciso instalarlos en fachada con vista desde el espacio exterior urbano, deberán quedar totalmente empotrados en la pared, pero preferiblemente en plano distinto del de fachada. Dichos elementos, así como los cuadros de contadores, deberán situarse preferentemente en el portal o local debidamente ventilado, destinado al efecto. El Proyecto deberá estar redactado por Técnico competente y con la precisión exigida en el artículo 209 de esta Normativa.

Instalaciones en locales comerciales

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en los locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 2,50 metros sobre el nivel de la acera.

En las casas en planta baja de uso comercial se admitirán los rótulos, focos, marquesinas o toldos dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no les superen en ningún sentido ni supongan elementos constructivos sobre sus límites.

El vuelo de las marquesinas se regulará según la tabla adjunta, estando supeditado a las siguientes condiciones: deberá guardar una distancia mínima de cincuenta centímetros al borde de la acera o, en su caso, a la línea de arbolado, sin que, en ningún caso pueda sobrepasar la longitud de un 1,20 mts, siendo su altura mínima sobre la acera 2,80 mts.

Marquesinas

Calle	Vuelo	Altura
< 12 m.	0,80 m.	2,80 m.
de 12 a 15 m.	1,00 m.	3,00 m.
> de 15 m.	1,20 m.	3,20 m.

Para la instalación de marquesinas será necesario la redacción de proyecto técnico.

En las fachadas, medianeras, cubiertas y muros de cierre de zonas permanentemente vinculadas a edificación, solo podrá autorizarse la colocación de rótulos que faciliten la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios que en las mismas se desarrollen.

El vuelo para toldos será el del ancho de acera menos 0,70 m siendo el máximo permitido el de 2,30 m, su altura libre mínima desde la acera será de 2,20 m.

En edificios de uso residencial se cumplirán los siguientes puntos

A.-. El equipamiento en fachada del local comercial no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus líneas.

B.- Ningún tipo de rótulo podrá instalarse en plantas que no sean la planta baja destinada al uso comercial.

C.- Quedan prohibidos los rótulos perpendiculares a la fachada salvo los homologados para establecimientos farmacéuticos.

CAPITULO 2: NORMAS GENERALES DE USO

Sección 1: Estructura general de la Norma.

Artículo 5.02.01- Objeto de la Norma.

Las presentes normas de usos regulan las diferentes utilidades de los terrenos y las edificaciones fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse según las distintas categorías de

suelo que se definen en el presente Plan General.

La condición de los usos autorizados y tolerados en el Plan General se regularán:

- Por su normativa sectorial
- Por ordenanzas municipales
- En defecto de las anteriores, por la normativa de salud laboral en lo relativo a condiciones de los locales. Esta normativa se aplicará aunque no esté previsto que en el establecimiento haya trabajadores por cuenta ajena.
- En los aspectos no regulados por los anteriores, las ordenanzas de usos de este Plan General

Apartado 1: Regulación de usos asignados a las distintas calificaciones del suelo.

Artículo 5.02.02- Estructuración de los usos y definiciones.

1 - Clasificación de los usos:

Para la fijación de los usos a los predios y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos funcionales:

a) Por su asignación:

- Uso global.
- Uso característico.
- Uso pormenorizado.

b) Por su utilización:

- Uso público.
- Uso de Administración Pública.
- Uso privado.
- Uso colectivo.

c) Por su compatibilidad con otros usos:

- Autorizado.
- Compatible.
- Complementario.
- Prohibido.
- Tolerado.

d) Por su titularidad:

- Usos de dominio público.
- Usos de dominio privado.

2 - Definición de cada clase de uso:

a) Uso global:

Es el uso establecido por el Plan para el desarrollo de las diversas zonas que componen el modelo de desarrollo urbano adoptado.

Los usos globales son la síntesis de los usos característicos definidos por el Plan General dentro de las zonas delimitadas entre sistemas generales, que señalan el uso característico prioritario y definen el régimen de compatibilidad del resto de los usos pormenorizados dentro de cada zona.

b) Uso característico:

Es el uso pormenorizado o agrupación de ellos predominante en un área, parcela o ámbito. Su intensidad será la definida por el aprovechamiento tipo o medio según se refiera a un área o a un ámbito, o por el aprovechamiento tipo o límite cuando se refiera a una parcela.

c) Uso pormenorizado:

Son los usos más detallados contemplados por el Plan para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos característicos en cada área, o para su asignación con carácter excluyente a los sistemas general y local de dotaciones.

d) Uso público:

Son usos públicos los que desarrollados en los bienes, equipos o instalaciones de dominio público o privado están destinados al uso de la colectividad con el único límite del cumplimiento de las condiciones intrínsecas a la actividad, estando gestionados por la administración o por los particulares por delegación de ésta. Una parte específica de estos son los usos de la Administración Pública.

e) Uso privado:

Son usos privados, los que no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando delimitada su utilización por razón de la existencia de alguna forma de dominio sobre el bien.

f) Uso colectivo:

Son usos colectivos aquellos de propiedad pública o privada destinados al uso discriminado o no de la colectividad por la exigencia del cumplimiento de condiciones intrínsecas o extrínsecas a la actividad, tales como la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga, gestionados libremente por la administración o los particulares.

g) Uso autorizado:

Son los usos pormenorizados asignados por el Plan y aquellos compatibles con los primeros según el régimen de compatibilidad definido para estos por las ordenanzas reguladoras de la edificación.

h) Uso compatible:

Son los usos pormenorizados cuya implantación en una parcela o edificación es admitida por la ordenanza reguladora de la edificación del uso característico.

La propia ordenanza reguladora de la edificación establece el carácter del uso compatible, y, en su caso, el condicionamiento impuesto.

i) Uso prohibido:

Son usos prohibidos los así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas

promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad, o los que no se ajusten al cumplimiento de las normas de compatibilidad e incompatibilidad de los usos establecidos por las presentes normas.

Son también prohibidos los usos que, para determinadas áreas, señalan como tales las ordenanzas reguladoras de la edificación del Plan, o las ordenanzas particulares de Planes Parciales o Especiales.

j) Uso complementario:

Es aquél que, por exigencia de la legislación urbanística o de las determinaciones del Plan General, debe de coexistir forzosamente con el uso característico y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico y ser condición necesaria para su implantación.

k) Uso tolerado:

Son usos tolerados los existentes que no coincidiendo con el uso característico del área, se conceptúen por el Plan como compatibles; y que, a pesar de no ajustarse a las normas de compatibilidad contenidas en la ordenanza reguladora de la edificación correspondiente, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación.

l) Usos de dominio público:

En cumplimiento de los arts. 19.1.b) y 29.1.d) y e) del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia con dicha titularidad se considere de interés público y social.

m) Usos de dominio privado:

En cumplimiento de los arts. 19.1.b) y 29.1.d) del Reglamento de Planeamiento el Plan General propone la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

Artículo 5.02.03- Regulación de los usos.

Las presentes normas de usos tienen carácter concurrente con el **Cuadro de Valores Máximos de Impacto** del artículo 5.02.07 y con las siguientes normas según la clase de suelo de que se trate:

- a) En suelo de Sistemas Generales con las normas de régimen del Sistema General de que se trate.
- b) En suelo urbano con la definición de un régimen específico de compatibilidades en cada una de las ordenanzas reguladoras.
- c) En suelo urbanizable con la definición de usos globales y su intensidad así como con el régimen de compatibilidad de usos.
- d) En suelo no urbanizable con la fijación expresa de los usos característicos, y compatibles admitidos en cada una de las categorías definidas, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

Sección 2ª: Régimen General de Usos.

Apartado 1: Regulación de Usos.

Artículo 5.02.04- Definición de usos globales y pormenorizados.

La presente Normativa de usos se estructura en base a la consideración de los siguientes usos globales y sus correspondientes pormenorizados:

USOS GLOBALES

USOS PORMENORIZADOS

- 1 Residencial.....vivienda unifamiliar
viviendo colectiva
- 2 Actividades primarias.....agropecuarias
forestales
extractivas
- 3 Actividades económicas:
Productivo.....industrial
almacenes y talleres
- 4 Actividades económicas:
Terciario.....oficinas y bancos
comercios y mercados
hoteles-resid. comunitaria
establecimientos públicos
- 5 Equipamiento.....sanitario/asistencial
administración pública
religioso
cultural/docente
recreativo/social
deportivo
defensa
servicios generales
- 6 Espacios libres.....zonas verdes asociadas a S.G. Comunicaciones
zonas verdes públicas
zonas verdes privadas
espacio libre de uso público
- 7 Comunicaciones y Transporte.....red viaria interurbana
red viaria urbana
sendas y caminos
estaciones de transporte
estaciones de servicio y unidades de suministro

áreas de estacionamiento
8 Vehículos a motor.....guardería-aparcamiento
garaje-aparcamiento

Apartado 2: Régimen de compatibilidad de Usos.

Artículo 5.02.05- Estructuración de Categorías y Situaciones.

Será el establecido en la clasificación correspondiente de suelo a tenor de lo indicado en el Artículo 5.02.03 de la sección precedente.

1 - La estructura del régimen de compatibilidades se establece:

- a) Para las distintas actividades una vez clasificadas, a partir del Cuadro General de Compatibilidades y Estándares Limitadores de Actividad por Categorías.
- b) Para los distintos usos, mediante el establecimiento de unas categorías en función de su localización en la ciudad, a saber:
 - **Categoría I:** Usos pormenorizados dentro de edificios de uso característico distinto.
 - Situación 1: Usos en planta sótano o semisótano.
 - Situación 2: Usos en planta baja.
 - Situación 3: Usos en planta general de pisos.

Gráfico nº 1: Categoría I de compatibilidad.

- **Categoría II:** Usos característicos o pormenorizados dentro de zonas de uso global distinto.
 - Situación 1: Usos en parcelas autónomas registralmente en el interior de manzana.
 - Situación 2: Usos en edificio adosado.
 - Situación 3: Usos en edificio aislado.
- **Categoría III:** Usos característicos dentro de zonas de uso global idéntico.

- **Categoría IV:** Usos de localización exclusiva en suelo no urbanizable.
 - c) Estas categorías, subdivididas en situaciones definirán, en cada clase de suelo, las posibles ubicaciones de los usos, que unidas a la normativa general de uso global y a la específica del uso pormenorizado definirán los condicionantes de la implantación de la actividad o uso a localizar.
- 2 - Con independencia de lo estipulado en puntos anteriores todos los usos habrán de ajustarse a las condiciones que figuran en el **Cuadro de Valores Máximos de Impacto por Categorías**, dirigido a controlar impactos ambientales irreversibles y molestias sobre personas tanto en usos residenciales como en aquéllos que exijan estancia humana frecuente.
 - 3 - Las actividades, cuando su grado de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad, con las medidas correctoras posibles es tal que imposibilita su compatibilidad dentro del perímetro urbano, podrán localizarse en suelo no urbanizable no protegido, siempre y cuando ostenten el carácter de utilidad e interés y asuman expresamente el carácter de excepcionalidad y provisionalidad inherentes a los usos especiales en suelo no urbanizable.
 - 4 - Las condiciones de edificación en Categoría II Situación 1ª, usos en parcelas registrales autónomas en el interior de manzana, serán las definidas por la Ordenanza de Edificación y Usos aplicada a la **parcela matriz** con frente a viario público de la que procede registralmente la parcela en cuestión.
 - 5 - Al efecto del epígrafe precedente **se entenderá por parcela matriz** la parcela con frente a viario público de la que procede por segregación, inscripción de otra nueva descripción de resto, etc. la parcela en cuestión, deducida la procedencia de la documentación registral que aporte el solicitante de licencia o de la documentación catastral o cartográfica de carácter histórico aportada por el solicitante u obrante en los Servicios Técnicos Municipales.
 - 6 - La identificación de la parcela matriz supone para el solicitante la licencia de edificación sobre parcela registral autónoma en el interior de manzana la aceptación del criterio de existencia de derechos edificatorios sólo y exclusivamente en función de la pertenencia a dicha parcela matriz; lo que se hará constar en dichos términos en la propia licencia.

Artículo 5.02.06- Régimen específico en suelo urbano.

El régimen de compatibilidad en suelo urbano se regulará en cada parcela en función de la ordenanza de edificación que sea de aplicación. Esta ordenanza incluye entre sus determinaciones la **Ficha de compatibilidades** donde se define qué usos globales y pormenorizados pueden coexistir con el uso propio de la ordenanza y dentro de estos usos en qué categorías y situaciones concretas a partir de las genéricamente definidas en el artículo precedente.

Se determinan también las condiciones específicas a que han de someterse ciertos usos concretos debido a su localización en una zona de uso característico.

El cruce de este régimen de compatibilidad (definido por criterios urbanísticos de localización en la ciudad) con el Cuadro de Valores Máximo de Impacto y las condiciones específicas de uso global y pormenorizado correspondientes (definido por criterios de especificidad del uso) refleja el mosaico completo de condiciones a que ha de someterse la actividad a localizar, en función de su ubicación urbana.

Apartado 3. Limitaciones de actividad.

Artículo 5.02.07-Cuadro de Valores Máximos de Impacto

Se incluye en este artículo el citado Cuadro de Estándares y las notas explicativas que le

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

acompañan.

CUADRO DE VALORES MÁXIMOS DE IMPACTO POR CATEGORÍA

Notas al cuadro de Estándares Limitadores de Actividad:

- (1) El estándar limitador de actividad de potencia se considera potencia mecánica productiva.
- (2) Por exterior se entenderá la medición en el perímetro exterior de la actividad sobre zonas de uso y dominio público.
- (3) Los valores indicados se presentan en dos filas siendo:
 - Primera fila: aceleración vertical a_z en su valor RMS (valor cuadrático medio) en m/s^2 referido respectivamente a las frecuencias 2, 5 y 20 Hz.
 - Segunda fila: aceleración horizontal, a_x y a_y , en su valor RMS en m/s^2 referido a las mismas frecuencias.

- (4) Según se define en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261), sobre condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.
- (5) Expresado por tres valores en el orden siguiente:
- Caudal de emisión máxima de polvo expresado en Kg/h de polvo.
 - Índice de ennegrecimiento de Ringelman referente a gases combustibles, en periodo de arranque y en periodo de funcionamiento.
- (6) Ningún elemento podrá originar vibraciones en los espacios habituales colindantes, que se sitúen por encima del umbral de percepción de vibraciones de una persona, es decir, el mínimo movimiento del suelo o estructura capaz de producir en la persona normal conciencia de la existencia de vibraciones por métodos táctiles o la observación de objetos en movimiento.
- (7) Medidas en espacios libres y públicos a 3,5 m de fachada o linde de propiedad, con duración máxima de 8 horas entre las 08 y 22 horas.

En las edificaciones contiguas de actividad residencial debe asimilarse a (2).

Artículo 5.02.08-Restricciones a la actividad en suelo urbano residencial

Aparte de las restricciones generales a causa de los valores admisibles de los diferentes impactos, en las áreas urbanas y urbanizables de uso global residencial quedan prohibidos expresamente todas aquellas actividades que comporten peligro para la salud y seguridad de las personas. En estas actividades pueden incluirse:

- a) Industrias químicas o petroquímicas o de almacenamientos de combustibles o sustancias explosivas
- b) Industrias de transformación y fundición metalúrgica o de tratamiento de minerales
- c) Industrias relacionadas con fabricación de productos cerámicos, cal, prefabricados de hormigón
- d) Industrias de galvanizado, cromado
- e) Industrias cárnicas
- f) Otras de las mismas características
- g) Talleres de chapa y pintura, Carpinterías y talleres de barnizado.

CAPÍTULO 3: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS.

Sección 1: Uso residencial.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.01- Definición del uso global.

Es el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas. Tendrá semejante consideración las residencias colectivas cuya superficie sea inferior a 135 m² útiles.

Artículo 5.03.02- Clasificación y definición de usos pormenorizados.

Abarca los siguientes usos pormenorizados:

1. Vivienda unifamiliar:

Es la que albergando a una o dos familias en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vías de uso más o menos restringido, pero público.

2. Vivienda colectiva:

Es la que agrupada con otras utiliza conjuntamente elementos comunes, especialmente de acceso desde el exterior.

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.03- Condiciones de la edificación.

1. Vivienda mínima:

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo (compuesto de baño, lavabo e inodoro), un dormitorio doble, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán 2 personas por dormitorio doble y una por sencillo.

2. Superficie de vivienda mínima:

No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 45 m². La superficie útil se computará en la forma descrita en las condiciones generales de la edificación, sin incluir los espacios con altura libre inferior a 1,50 m.

3. Altura libre de pisos:

La altura libre mínima de una vivienda será de m,2,50 admitiéndose hasta un 5 % de la superficie útil con alturas inferiores, pero superiores a 1,50 m, y en cada habitación el porcentaje máximo de superficie útil, con altura inferior a 2,20 m no podrá superar el 30 %.

Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y los cuartos de aseo alcancen una altura mínima de 2,20 ml, no computándose estos en el porcentaje señalado en el párrafo anterior.

4. Accesibilidad.

Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 1,80 X 0,825 ml.

Además la anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

- Acceso a la vivienda: ml. 0,90
- Cuarto de aseo ml. 0,80

- Resto dependencias ml. 0,80

5. Dimensiones y superficies útiles mínimas:

- Estancia.

Las estancias tendrán una superficie útil mínima de 12 m²u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,60 ml.

- Estancia-Comedor.

Las estancias-comedor tendrán una superficie útil mínima de 14 m²u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 ml.

- Estancia-Comedor-Cocina.

Las estancias-comedor-cocina tendrán una superficie útil mínima de 20 m²u, donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 ml. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,80 ml.

- Cocina.

Las cocinas tendrán una superficie útil mínima de 7 m²u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 1,80 ml. Su superficie podrá dividirse en 5 m²u de cocina y 2 m²u de lavadero.

- Cocina-Comedor.

Las cocinas-comedor tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m²u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,30 ml. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,30 ml.

- Dormitorio doble.

Los dormitorios dobles, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m²u. Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2,60 ml.

- Dormitorio sencillo.

Los dormitorios sencillos, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m²u. Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2,20 ml.

- Cuartos de aseo.

Los cuartos de aseo tendrán una superficie libre útil mínima de 2 m² útiles y presentarán un lado libre mínimo de 1,50 ml.

- Pasillos.

Los pasillos deberán permitir el acceso a cualquier habitación de un rectángulo abstracto, plano y en posición horizontal de 0,35 X 1,60 ml.

- Vestíbulos.

Los vestíbulos tendrán una superficie libre útil mínima de 1,40 m² útiles y presentarán un lado libre mínimo de 1,10 ml.

- Tendedero.

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien, mediante solución comunitaria en viviendas colectivas. Toda

vivienda de más de 1 dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta, de al menos 2,5 m² útiles destinados a este fin, y que deberá situarse, siempre que sea posible hacia patio interior o de manzana y en cualquier caso, oculto de vistas desde la vía pública, pudiendo adoptarse sistemas de persianas o celosías, preferentemente fijas. Asimismo podrá sustituirse por la posibilidad de tendido de cuerdas, accesibles desde el interior de la vivienda (o desde el interior del edificio en el caso de tendedores comunes), con una longitud mínima de cuerda de 5 ml/viv, en una sola fila y siempre hacia espacios ocultos desde la vía pública.

6. Distribución:

- El acceso al cuarto de aseo no podrá realizarse a través de los dormitorios ni desde la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.
- En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a estos desde los dormitorios, habiendo uno al que se acceda independientemente.

7. Vivienda exterior:

Todas las viviendas que se realizan al amparo de este Plan General serán exteriores en los términos exigibles por el mismo. A dichos efectos tendrán la consideración de viviendas exteriores las que cumplan alguna de las siguientes condiciones en una longitud mínima de 6 ml. de fachada de cualquiera de sus estancias vivideras:

- a) Las viviendas que tengan huecos a una vía pública.
- b) Las viviendas que tengan huecos a un espacio libre de edificación unido a una vía pública, en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro siempre que se verifique:
 - Que la abertura sea como mínimo de 6 m.
 - Que la profundidad de la abertura sea igual o menor que vez y media la anchura.
- c) Las viviendas que careciendo de huecos a la calle, tengan iluminación y ventilación natural a través de un patio de manzana que cumpla las siguientes condiciones:
 - La profundidad mínima del patio medida en perpendicular al total de fachada en las que se encuentran los huecos sea una vez y cuarto ($1 + 1/4$) la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación del edificio y del opuesto.
 - Que la superficie resultado de multiplicar el frente mínimo a patio por la profundidad al edificio opuesto sea como mínimo de 60 m².

8. Iluminación:

Con el fin de asegurar la adecuada iluminación de las viviendas, todas las habitaciones vivideras dispondrán de iluminación directa al exterior cumpliendo las siguientes condiciones:

- Estar, comedores y cocinas:
Superficie mínima acristalada igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación.
- Dormitorios:
Superficie mínima acristalada igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación, contados a partir de un antepecho de 0,90 m.
- Aseos:
Podrán iluminarse mediante ventanas de superficie acristalada mínima igual a 1/10 de su superficie útil, o ser ciegos en cuyo caso deberá garantizarse su ventilación en la forma que se

indica en el apartado 9 Ventilación.

En el caso de huecos de iluminación retranqueados, o soluciones de formación de embocaduras por solape de habitaciones, nunca la proporción entre la distancia desde la cara exterior de fachada del cuerpo cerrado contiguo más saliente y el punto donde la habitación recupera su dimensión interior (mínima según apartado 5 de este mismo artículo), y la anchura libre de la embocadura o retranqueo será superior a $2 \frac{1}{4}$, debiendo duplicarse la superficie mínima de iluminación correspondiente a la habitación según los párrafos precedentes, a partir de la proporción $1 \frac{3}{4}$.

Los camarotes podrán tener ventilación e iluminación por medio de huecos de dimensiones máximas de $0,4 \times 0,4$ ml. (un hueco por pieza, pudiendo colocarse otros en los pasillos o zonas de distribución comunes), que habrán de situarse ordenadamente sobre la cubierta.

En entrecubiertas sin distribución de camarotes se autorizará un lucernario cada 20 m^2 . Aquellos camarotes que se dispongan en planta de pisos deberán contar obligatoriamente con ventilación bien a través de huecos en fachada o bien a través de shunt independiente.

Cuando en una planta (entrecubiertas, sótanos, semisótanos, etc.) se organice una zona destinada a camarotes, trasteros o bodegas, deberán independizarse estos del resto de la planta, construyéndose según lo preceptuado en el apartado 12 de este artículo y resolviendo su ventilación obligatoria de forma independiente.

9. Ventilación:

- Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos $\frac{1}{12}$ de la superficie útil de la habitación en estar, comedor, cocina-comedor, cocinas y baños y de $\frac{1}{20}$ en dormitorios. En los cuartos de baño que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada, estática o dinámica que garantice dos renovaciones por hora.
- Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio, y al que no podrán acometerse las salidas de campanas extractoras. Para estas campanas se preverá un shunt independiente del anterior.
- Las despensas, deberán dotarse de ventilación natural, mediante hueco directo al exterior, o mediante conducto de ventilación, shunt o similares.
- Se consideran preferentes, cuando sean posibles, soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.
- Toda vivienda dispondrá de un sistema de ventilación que incluya, con las ventanas cerradas, toma de aire exterior que asegure una ventilación de aire superior a un volumen/hora v afectando el barrido de la ventilación a toda su superficie.

10. Galerías:

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá ésta considerarse como dormitorio y la superficie total del hueco a ella no será inferior a $\frac{1}{3}$ de su fachada. La ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada anteriormente para iluminación y ventilación normales.

11. Escaleras y portales:

- Todas las plantas del edificio irán comunicadas por una escalera como mínimo de $0,80$ ml de anchura.

Las anchuras libres mínimas de cada tramo de escaleras serán las siguientes:

- Casas de una sola vivienda: 0,90 ml.
 - Casas de hasta cinco viviendas: 1,00 ml.
 - Casas de hasta diez viviendas: 1,10 ml.
- Por cada cuatro viviendas más o fracción, se aumentará el ancho de la escalera en cinco centímetros en aquellas que estén provistas de ascensor y en diez centímetros en las que no tengan ascensor.

Cuando la cara inferior del último forjado transitable quede a una cota, respecto a la rasante, superior a 28 ml, se independizará la escalera en cada planta (excepto la baja) respecto al vestíbulo de distribución de viviendas, garantizándose una resistencia al fuego mínima de 90 minutos, debiendo la escalera cumplir los parámetros fijados para iluminación y ventilación. Asimismo será exigible la ventilación del vestíbulo mediante dos shunt, pudiendo disponerse de iluminación artificial.

- Una sola escalera no podrá servir a más de seis viviendas por planta.
- Las casas en las que existan más de 24 viviendas, deberán estar provistas como mínimo de un ascensor y de un montacargas, o bien de dos ascensores.
- La iluminación de la escalera por medio de lucernarios en los techos sólo será permitida en los edificios que tengan como máximo 4 plantas (B + 3 + E) y siempre que el área de iluminación sea igual o mayor de 2/3 del área de la planta de la caja de la escalera.
- En el caso de que la ventilación e iluminación de la escalera se produzca mediante ventanas, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Podrán situarse como máximo, al final de un espacio continuación de la escalera con anchura mínima igual a la de ésta y profundidad de vez y media esta dimensión.
 - El hueco abrirá directamente al exterior, sin posibilidad de acceso desde espacios privados que obstruyan su servicio.
- En caso de disponer el edificio de más de una escalera, se tomará como ancho de escalera al efecto del Artículo 5.03.05 de estas normas el de la más ancha de las existentes más 1 ml por cada una de las restantes.

12. Sótanos y semisótanos:

- En edificaciones residenciales colectivas, los espacios en semisótano y/o sótanos para trasteros individuales deberán constituir un sector de incendio independiente con puerta de RF-60 siempre que dicho espacio no esté interferido por instalaciones o conductos de ventilación.
- La dimensión máxima de trastero vinculado a vivienda de nueva construcción será de 8 m² construidos.

Asimismo, a nivel del solado se dispondrá de un hueco libre de 0,10 ml de altura por 0,50 ml de longitud, provisto de un cierre permeable que permita la ventilación a nivel del suelo.

- La altura libre mínima de plantas de sótano o semisótano será de 2,30 mts. de suelo a techo y de 2,10 en puntos de máximo descuelgue de elementos estructurales o conducciones puntuales.

13. Camarotes en entrecubiertas:

La superficie máxima admisible por camarote será de 12 m².

14. Guardería de bicicleta y coches de niño:

En edificios de vivienda colectiva de nueva construcción (no en rehabilitaciones) será obligatoria la dotación de una dependencia comunicada con el portal o zona de acceso a los ascensores, para guardería de bicicletas, coches de niño, etc. que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- No estará a cota superior a 1,50 ml respecto de la rasante de acera en la entrada del edificio.
- La puerta de entrada tendrá una dimensión libre mínima de 0,72 ml.
- Su altura libre mínima será de 2,25 ml.
- La superficie mínima será de 5 m² útiles hasta 10 viviendas (siendo posible inscribir un círculo de 2 ml de diámetro), incrementándose en 1 m² útil por viviendas o fracción que supere las 10 viviendas.
- El recubrimiento de suelo y paredes hasta una altura mínima de 1,20 ml será de materia fácilmente lavable.

15. Cerramiento de los locales comerciales vacíos:

Aún en caso de que los locales de planta baja de un edificio residencial permanezcan temporalmente sin ocuparse se exigirá, previa la concesión de la licencia de primera ocupación, que las caras inferiores de los forjados de suelo de las plantas con uso residencial (normalmente planta primera del edificio), así como de la cubierta, estén perfectamente raseadas.

Artículo 5.03.04- Condiciones de los servicios.

- 1 - Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.
- 2 - El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 200 lit/habt/día o 650 lit/viv/día, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría, de 0,10 l/s de agua caliente y una presión de servicio en sus puntos de suministro superior a 7 mca.

Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso, y en los emplazamientos previstos se situarán, en condiciones de cómodo uso, al menos un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.
- 3 - El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.
- 4 - La vivienda deberá tener instalado un sistema de calefacción que permita su calentamiento a una temperatura mínima de 18°C medidos a 1,50 ml de altura en el centro de cada habitación, para una temperatura exterior de 2°C.
- 5 - Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir la reglamentación vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
- 6 - Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites que se establecen. Su emplazamiento y dimensiones se adecuarán a lo fijado por la normativa

sectorial de aplicación, debiendo cuidarse las soluciones estructurales para garantizar la estabilidad y la no transmisión de ruidos y vibraciones.

- 7 - Las salidas de humos, chimeneas y sistemas de emisión de gases a la atmósfera, tendrán una altura mínima de 1,5 ml medidos desde el punto más alto del alero y una máxima de 2,5 ml, medidos desde la cumbre. Su ubicación y anclaje garantizarán la rigidez necesaria para su funcionamiento y mantenimiento, evitándose la aparición de manchas visibles desde el exterior en los cerramientos y con un nivel de ejecución que resuelva el correcto aislamiento térmico.

Artículo 5.03.05- Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

- 1 - El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde el espacio público exterior a través del portal.
- 2 - El portal tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 2,50 x 2,50 ml siendo su anchura en todo caso igual o superior al doble de la anchura del tramo de la escalera de pisos según artículo 5.03.03 de estas normas.

Esta dimensión mínima se mantendrá desde el acceso hasta el arranque de la escalera general. Su altura mínima será de 3 ml.

- 3 - En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio residencial colectivo, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 ml, permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2 ml por 0,60 ml y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación de la población a que sirvan en caso de incendio.
- 4 - Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- 5 - En promociones de 33 o más viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público exterior de forma que un carrito o silla de ruedas pueda llegar cómodamente al menos al 3 % de las viviendas, de acuerdo con las normas de diseño correspondientes a la supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 5.03.06- Condiciones del aparcamiento privado de automóviles.

Las condiciones específicas de estos aparcamientos se regularán conforme a lo dispuesto en la Sección 8ª del presente Título V y Capítulo III referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado, tanto para los aparcamientos preceptivos como para los optativos.

Sección 2ª: Actividades primarias.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.07- Definición del uso global.

Se clasifican en este grupo las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos, y que se sitúen por encima de los niveles admitidos para las explotaciones familiares por los servicios competentes por razón de la materia.

Estas actividades sólo se pueden localizar en el suelo no urbanizable de régimen común y en edificio exclusivo.

Artículo 5.03.08- Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

El uso global integra los siguientes usos pormenorizados:

1. Agropecuario:

Se incluyen en esta categoría los usos relacionados con las explotaciones agrícolas, las explotaciones ganaderas, piscícolas y similares.

2. Forestal:

Se incluyen en esta categoría todos los usos relacionados con las actividades silvícolas.

3. Extractivo:

Se incluyen en esta situación todas aquellas actividades relacionadas con la extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

Apartado 2º: Condiciones particulares de las actividades primarias.

Artículo 5.03.09- Condiciones particulares de las actividades primarias.

- 1 - Los edificios o naves destinados a usos agropecuarios podrán localizarse exclusivamente en Categorías II, III y IV.
- 2 - Cuando alberguen actividades complementarias del mismo uso global o de otro distinto, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación en virtud de la presente normativa de usos.
- 3 - No podrán almacenarse materiales que supongan riesgo alto de ignición o calificados como nocivos, insalubres o peligrosos, a menos de 2.000 metros de cualquiera de los núcleos de población existentes, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados se eliminen y reduzcan las causas justificativas de su alejamiento.
- 4 - Deberán ajustarse a la normativa sectorial correspondiente tanto relativa a actividades industriales, en su caso, como a actividades agropecuarias, tanto consideradas dentro de este uso global productivo como dentro del nivel de explotaciones familiares definido por los organismos competentes por razón de la materia.

Sección 3ª: Actividades Económicas: Uso productivo.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.10- Definición del uso global.

Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados, así como a todas aquellas explotaciones agropecuarias, excepto las de nivel familiar.

Artículo 5.03.11- Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

El uso global integra los siguientes usos pormenorizados:

1. Industrial:

Se definen como tales las actividades de producción, transformación y reparación de productos elaborados, así como su almacenaje y distribución. Su límite de potencia viene regulado en los Artículos 5.02.05 y 5.02.07 de estas normas.

2. Talleres y almacenes:

Es el uso que corresponde a las actividades relacionadas con el almacenamiento, conservación y distribución de materias primas o productos transformados, sin servicio de venta directa al público. No podrán ser considerados como almacenes las superficies destinadas al acopio de material para el desarrollo de actividades de tipo profesional con el fin único de su progresivo consumo.

Conjuntamente podrán localizarse actividades complementarias de las anteriormente definidas, tanto pequeñas transformaciones y actividades artesanales que no exijan potencia superior a los 13,40 Hp, como servicios terciarios. Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la reparación

y mantenimiento del automóvil.

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.12- Condiciones de la edificación.

- 1 - Cumplirán las que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará por los servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.
- 2 - Para poder ser autorizada la actividad, deberá verificar las exigencias que imponga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre (BOE nº 292), la Ley del Parlamento Vasco nº 3/1998 de 27 de febrero (BOPV nº 59) y regulaciones complementarias, con independencia de las que le sean de aplicación por la actividad específica que desarrolle.
- 3 - Los materiales, estructuras y sistemas constructivos cumplirán las Normas Básicas de la Edificación NBE, CT-79 (RD 2429/1979 de 6 de julio, BOE 20 octubre), NBE-CA-88 (Orden de 29 de septiembre de 1988, BOE de 8 de octubre), NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261) y las que con posterioridad les sean de aplicación, impidiendo que al exterior puedan llegar ruidos o vibraciones que sobrepasen las limitaciones establecidas.
- 4 - Los locales dedicados a la actividad industrial, deberán disponer de dos metros cuadrados y diez metros cúbicos por cada puesto de trabajo previsto. Las superficies iluminantes naturales alcanzarán como mínimo 1/6 de la planta del local, con intensidad de iluminación de emergencia adecuada a los valores reglamentarios para cada trabajo. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera de 6 a 10 veces/hora, aportando de 60 a 100 m³ de aire renovado por persona/hora, según la naturaleza de la actividad.
- 5 - Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.
- 6 - La altura libre mínima de las áreas de carácter productivo será de 3 m, salvo en algún tipo de actividades agropecuarias en que podrá reducirse a 2,80 m.
- 7 - Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo u otra aplicable. No obstante en todos los usos industriales y de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo sin perjuicio de lo señalado anteriormente *no estando considerados como públicos*.. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

Artículo 5.03.13- Condiciones de las instalaciones.

- 1 - Las instalaciones de fuerza, alumbrado, calderas y recipientes a presión, motores y máquinas de los establecimientos industriales, cumplirán con las reglamentaciones vigentes, montándose bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Su emplazamiento y anclaje tendrá en cuenta el adecuado tratamiento acústico y antivibratorio de las instalaciones, de forma que no se puedan transmitir perturbaciones a los diferentes elementos estructurales.

- 2 - En todos los casos que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- 3 - Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.
- 4 - Las actividades que requieran la fabricación, manipulación o almacenaje de productos peligrosos o inflamables, no podrán instalarse en Categoría I compatible con otros usos característicos, excepto si se trata de las propias instalaciones de servicio de dichos usos (calefacción, agua caliente, acondicionamiento ambiental, etc.) o aparcamiento privado de vehículos.

Artículo 5.03.14- Condiciones ambientales.

- 1 - No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.
- 2 - Los residuos que por sus características no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza habitual, deberán ser trasladados directamente al vertedero asignado por los Servicios Municipales, por cuenta del titular de la actividad y con las condiciones que se establezcan.
- 3 - Ninguna instalación podrá superar las concentraciones máximas admisibles para contaminantes de la atmósfera, determinados por la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 (BOE nº 309) y las reglamentaciones dictadas para su desarrollo (Decretos 833/1975; 717/87; 646/91; 1088/92) así como lo establecido en la Ley del Parlamento Vasco nº 37/1998 de 27 de febrero (BOE nº 59).
- 4 - No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, y siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas por éste.
- 5 - Los límites de emisión de los vertidos tanto al ambiente como al alcantarillado se ajustarán a lo que establezca la ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado.

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.15- Condiciones particulares del uso industrial.

- 1 - Condiciones comunes a todas las categorías:

- El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes normas podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras de la actividad industrial o que limiten las diferentes formas de molestia.

El Ayuntamiento redactará una lista de denominaciones con las actividades industriales, con especificación y pormenorización de los parámetros ambientales que determinados por este Plan General le sean de aplicación, en función de las categorías en que se sitúen y del tipo de molestia pormenorizado que el interés social trata de limitar.

- Para la clasificación que aquí se maneja de las **actividades según los conceptos de**

molestias, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, BOE nº 292, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones y nuevas interpretaciones derivadas del cambio tecnológico.

- Cuando por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial determinada en una categoría, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por este Plan General, podrá considerar esta actividad como categoría inmediata inferior, más compatible con una actividad residencial, sin alterar la/s situación/es en que se admite.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad industrial no permitida según estas normas generales.

2 - Condiciones particulares en Categoría I:

- En todas las Situaciones, las escaleras, rampas, puertas de acceso y otras comunicaciones, serán independientes del resto de las vías de acceso y evacuación del edificio, salvo en la Situación 3ª de localización de planta piso, que se adecuará a lo establecido en el apartado siguiente.

En la Situación 1ª de localización de la actividad exclusivamente en sótano o semisótano el acceso independiente dispondrá de una plataforma horizontal de igual rasante que el forjado inferior (en forma similar a patio inglés) con una longitud mínima de 2,50 m; a partir de este punto el talud que deberá presentar el terreno hasta alcanzar la rasante y alineación de la vía pública o espacio libre circundante será inferior a 60 grados.

- Las características de huecos de acceso, ventilación, iluminación, compartimentación, etc., se ajustarán lo establecido en el Capítulo II de la Norma Básica NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261).
- En las Situaciones 1ª y 2ª, o cuando se encuentra agregada a éstas la Situación 3ª, y la superficie de la actividad industrial y sus almacenes sea superior a trescientos metros cuadrados, se dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga con capacidad mínima para un camión por cada 500 m² útiles o fracción, incrementándose en un camión por cada 500 m² útiles o fracción. La superficie mínima de esta zona será el 10 % de la útil total.
- En la Situación 3ª, la superficie máxima ocupable en planta será de 150 m² útiles.
- Entre las 22 y 08 h sólo se realizarán operaciones de carga y descarga de vehículos de carga máxima inferior a 3.500 Kg dentro del local cerrado destinado a este fin.
- En la Situación 3ª no podrá situarse maquinaria, utillaje o productos capaces de causar molestias, daños estructurales o vibraciones perceptibles, con potencia mecánica mínima total superior a 3 Kw, disponiendo de sistema de evacuación de humos independiente y ventilación natural.

3 - Condiciones particulares en Categoría II:

- En todas las Situaciones se podrá utilizar la energía de fuente más adecuada al sistema productivo de aplicación, estableciendo las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones de aplicación, sin que en ningún caso se permita el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que sean contiguos a la actividad residencial, clasificándose en estos casos como Categoría III.
- En todas las Situaciones las materias primas deberán estar exentas de materias volátiles, inflamables o tóxicas o molestas, y los vahos que puedan desprenderse serán recogidos y

expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias, de forma individual con una altura mínima de 2 m por encima del alero y atendiendo a las prevenciones que se indican en las condiciones de los servicios para el uso residencial.

- En todas las Situaciones podrán incluirse las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad básica, limitándose los usos asimilables a oficinas, a un máximo del 10 % de la superficie edificada.
- En edificios anejos a construcciones unifamiliares o núcleos rurales, cuando la actividad básica no esté basada en la elaboración o transformación de recursos naturales agropecuarios o forestales, la superficie máxima de actividad industrial será de 300 m² útiles, limitándose asimismo la potencia máxima instalada a 10 Kw. Cuando esté vinculada a estos recursos, la superficie máxima construida será de 450 m² útiles con potencia productiva máxima instalada de 15 Kw.
- En los edificios descritos en el punto anterior y en las instalaciones localizadas en el interior de manzanas residenciales, con independencia de los procesos que se desarrollen, la edificación industrial deberá respetar unas condiciones estéticas de integración en el medio físico, el entorno edificado y el paisaje, en cuanto a forma, colores, tratamiento de los materiales y disposición de dichos elementos sobre el terreno. En este sentido, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de lo especificado en función del criterio que al mismo compete en cuanto a la concreción de las condiciones estéticas.
- En todas las Situaciones cuando la superficie de la actividad industrial sea superior a 300 m² útiles, se dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga con capacidad mínima para un camión por cada 600 m² útiles o fracción, incrementándose en 1 camión más, por cada 500 m² útiles o fracción. La superficie mínima de esta zona será el 10 % de la útil total.
- En todas las Situaciones se atenderá a lo descrito en el punto anterior, elevándose la carga máxima del vehículo a 6.000 Kgs, para operaciones de carga y descarga entre las 22 y las 08 h.

4 - Condiciones particulares en Categoría III:

- En todas las Situaciones y en tanto no se especifiquen más datos en la ordenanza correspondiente, se considerará altura máxima de pabellones 15 m como altura útil medida en el interior de la nave

Si por las características de la explotación fuera necesario instalar elementos estructurales o mecánicos a mayor altura, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente aprobar su instalación y funcionamiento, cuando a juicio de los servicios técnicos se encuentre suficientemente justificada su necesidad y se solucione satisfactoriamente el impacto visual producido.

5 - Condiciones particulares de la Categoría IV:

En todos los casos se atenderá a la normativa vigente sobre las materias de la actividad, productos manipulados, características de la actividad localizada y condiciones específicas de edificación que les sean de aplicación, por la zona en que se ubiquen, o por aplicación de las condiciones de la Categoría IV en razón de su interés social.

Artículo 5.03.16- Condiciones particulares del uso de talleres y almacenes.

Los edificios o naves de almacenamiento deberán reunir las características expuestas para la edificación industrial.

Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación a cada actividad.

La altura mínima para talleres y almacenes será de 2,50 m.

No podrán albergarse materiales que tengan un grado de peligrosidad a incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o explosivos, salvo en la Categoría III en naves o edificios exclusivos adecuados y alejados más de 2.000 ml de todo emplazamiento de actividad residencial, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento, pudiendo el Ayuntamiento a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General considerar que puede reducirse esta distancia.

La ubicación de talleres y almacenes en función **del nivel de riesgo intrínseco** definido por la NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261) se ajustará a este cuadro:

Nivel de riesgo intrínseco	Categoría I			Categoría II			Categoría III
	Sit. 1ª	Sit. 2	Sit. 3ª	Sit. 1ª	Sit. 2	Sit. 3ª	
Bajo	A	A	P	A	A	A	A
Medio	A	A	P	A*	A*	A*	A
Alto	P	P	P	P	P	P	A

* Con las condiciones señaladas por el artículo 5.1.3. de la NBE-CPI-82

La actividad de almacén deberá cumplir los Estándares Limitadores de Actividad por Categorías establecidos para la actividad industrial, en categorías y situaciones semejantes.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad no permitida según estas normas.

Sección 4ª: Actividades Económicas: Uso Terciario.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.17- Definición del uso global.

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios, servicios urbanos y transportes.

Artículo 5.03.18- Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

Dentro del uso global terciario se definen cuatro usos pormenorizados.

1. Uso comercial (comercios y mercados):

Actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta, al por mayor o menor, de mercancías o servicios personales incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas y galerías comerciales de uso diario, ocasional o excepcional, droguerías, boutique, joyerías, etc., así como mercados de minoristas, mayoristas, etc.

2. Uso de oficinas y bancos:

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios o despachos profesionales, etc.

3. Uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros:

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

4. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias):

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los hoteles, paradores, hostales, pensiones, residencias de empresas o instituciones, etc.

Apartado 2 Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.19- Condiciones comunes a todas las categorías.

Los usos terciarios han de ser considerados complementarios al de vivienda y por tanto no desnaturalizan este cuando no se destine más del 30% de la superficie útil de la viviendas, el resto de la vivienda cumpla el programa mínimo. Este criterio prevalece en caso de contradicción con la regulación de compatibilidad del uso de cada ordenanza.

- 1 - Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.
- 2 - Asimismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa.

En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de las normas de este Plan General, ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

- 3 - El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos terciarios en fincas o parcelas que por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantea.
- 4 - Las instalaciones terciarias deberán ajustarse a la legislación específica de Establecimientos Públicos que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del municipio mediante la ordenanza correspondiente.
- 5 - Con carácter general los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galerías (comerciales, oficinas) o especificaciones concretas de planes parciales, especiales o estudios de detalle.

Quedarán exentos de lo anterior aquellos edificios que por quedar recogidos en el régimen especial de protección y/o por su especial configuración arquitectónica no se permita el rasgado de huecos.

- 6 - Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:
 - La normativa de protección de incendios, especialmente la NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261), así como las restantes que sean de aplicación.
 - Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, -venta de lotería, etc. en los que con el informe favorable de los servicios técnicos municipales, pudiera reducirse esta superficie) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
 - En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la ordenanza particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

- Quedarán exentos de lo anterior aquellos edificios que por quedar recogidos en el régimen especial de protección y/o por su especial configuración arquitectónica no se permita el rasgado de huecos.

En el caso de localizaciones exclusivas en sótanos o semisótanos el local contará con una plataforma horizontal de acceso de igual cota que la cara superior del forjado inferior (similar a patio inglés) y con longitud mínima de 2,50 m. A partir de este punto el talud que deberá presentar el terreno hasta alcanzar la alineación y la rasante de la vía pública o espacio libre circundante será inferior a 60 grados.

- La altura de las edificaciones destinadas a usos terciarios será la que corresponda según la ordenanza de aplicación.
 - Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1 m si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 m si son de uso compartido.
- 7 - La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial debiendo en todo caso cumplir con los niveles mínimos de iluminación y renovación de aire dispuesto en las normativas sectoriales.
- a) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
 - b) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
 - c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.
- 8 - Con respecto a la localización de aparcamiento o guarderías de automóviles se estará a lo dispuesto en la Sección 8ª del presente Título y Capítulo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado tanto para los aparcamientos preceptivos como para los optativos.
- 9 - En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso terciario contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

Artículo 5.03.20- Condiciones particulares del uso terciario en Categoría I y Situación 2ª.

- 1 - Las actividades de superficie menor de 100 m² útiles deberán de contar con un frente mínimo de 3,20 ml a terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público.
- 2 - Las actividades de superficie mayor de 100 m² útiles deberán contar con un frente mínimo de 3,20 ml más 0,40 ml por cada 25 m² útiles más o fracción, a terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público.
- 3 - En los casos de actividades en Situación 2ª que se amplíen con otras superficies en Situaciones 1ª y 3ª, los frentes se regularán de acuerdo con los puntos 1 y 2 precedentes teniendo en cuenta que a los efectos de superficie se computará la correspondiente a la planta baja y un 25 % del resto.

Artículo 5.03.21- Condiciones particulares del uso terciario situado en la Categoría II.

1 - Puesto que en el presente Plan General no se califican parcelas para uso terciario en Categoría II, Situación 1ª, las actividades existentes que hayan de clasificarse de este modo tendrán la consideración de usos autorizados, compatibles o prohibidos por la ordenanza de aplicación, estando en su caso reguladas sus condiciones de uso y edificación en la misma.

Los usos terciarios autorizados por el Cuadro de Compatibilidad de la ordenanza de aplicación en la Situación 1ª (edificios exclusivos en patio de manzana) deberán tener acceso directo a la calle a través de pasillos cubiertos o descubiertos de sección proporcionada a la superficie y en función del uso terciario, y en ningún caso inferior a 2,50 ml de ancho o a 3 para superficies superiores a 300 m² útiles.

2 - Para la Situación 2ª de esta categoría, las condiciones del uso pormenorizado vienen definidas mediante dos mecanismos:

a) En caso de producirse esta situación por la calificación pormenorizada del Plan General, el uso vendrá directamente reglado por las normas generales del uso global y las particulares del uso pormenorizado de que se trate.

b) En el caso de que la Situación 2ª se alcance por la localización de un uso terciario en una parcela con edificación pormenorizada no terciaria, entonces será el régimen de compatibilidad de usos de dicha ordenanza el que determine, con las condiciones específicas correspondientes, la posibilidad y condiciones para su instalación.

En todo caso para la Situación 2ª las condiciones de edificación vendrán regladas siempre por la ordenanza correspondiente en el supuesto b) anterior o por la ordenanza mayoritaria en el área donde se ubique la parcela de uso terciario. En caso de duda de interpretación tendrá prioridad la ordenanza de aplicación en las parcelas colindantes.

3 - Para la Situación 3ª las condiciones de uso se obtienen por remisión del uso característico establecido en los Planos de la serie 4: Alineaciones y Calificación Pormenorizada para la parcela correspondiente, a las normas generales del uso global y particulares del uso pormenorizado de que se trate.

Las condiciones de edificación serán idénticas a las establecidas para la misma categoría y situación para el uso de equipamiento.

4 - Los usos terciarios situados en zonas productivas, Categoría I, Situación 1ª, 2ª y 3ª deben someterse a todas las reglamentaciones sectoriales que afecten a la seguridad e higiene en relación con los usos circundantes.

Se admite el uso de oficinas en Situación 1ª cuando se relaciona funcionalmente con un proceso productivo.

El uso hotelero y el de establecimientos de hostelería y recreativos no hoteleros sólo se toleran como uso exclusivo o combinado entre sí pero no con usos productivos y en Situación 3ª.

El uso de oficinas y bancos puede tolerarse en Situación 2ª siempre que se garanticen las medidas de seguridad en relación con los procesos productivos medianeros existentes y/o tolerados en la ordenanza de la zona industrial de referencia.

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.22- Condiciones particulares del uso comercial.

1 - Condiciones comunes a todas las categorías:

- a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios, con aseos de altura mínima de 2,30 m:

La altura del aseo será la de la planta en que se ubique, no siendo nunca inferior a 2,20 m.

- Hasta 400 m² útiles, un retrete y un lavabo.
- Por cada 200 m² útiles más o fracción un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 400 m² útiles se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.

c) Cualquier tipo de retrete contará con vestíbulo de acceso y estará situado en una zona de fácil acceso al público.

Sin perjuicio de la Normativa de Seguridad e Higiene, se requerirá un aseo adaptado para uso público en locales con más de 400 m² de superficie de atención al público, así mismo será exigible el anteaseo igualmente adaptado, siempre que este sea necesario por motivos higiénico sanitarios.

d) Las superficies destinadas al almacenamiento de servicio en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad principal y tengan una superficie menor de 400 m² útiles. En caso de presentar mayor superficie se añadirá un aseo con anteaseo por cada 400 m² útiles o fracción.

e) En locales comerciales, cuando la superficie de uso público esté situada a una cota superior a 7 ml respecto de la cota de acceso desde la calle, y tenga una superficie útil mayor de 500 m², deberá dotarse de ascensor de uso público con capacidad mínima para 5 personas.

Peluquerías, Salas de Masaje y Saunas:

Será exigible un aseo adaptado para locales hasta 100 m² de superficie de atención al público.

Por cada 100 m² o fracción de superficie de atención al público se instalará otro aseo adaptado

2 - Condiciones particulares de los mercadillos:

Se denominarán así los establecimientos comerciales donde se hallen agrupados varios despachos de venta dentro de un mismo recinto o local. Su regulación se hará mediante ordenanza municipal redactada al efecto por los servicios técnicos.

3 - Condiciones particulares del uso comercial en Categoría I:

a) En Situación 1ª:

- La actividad dispondrá de acceso directo desde terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, en número y anchura mínima que disponga la normativa sectorial.

- Cuando el acceso se realice a través de la planta baja cumplirá con los parámetros del epígrafe b) tercer guión, entendiéndose que los anchos mínimos de los accesos estarán en función de la superficie total suma de las plantas.

- Las puertas de acceso a los locales en esta Situación se localizarán a cota de rasante exterior siendo su apertura hacia el exterior.
- b) En Situación 2ª:
- La actividad dispondrá de acceso directo desde terrenos calificados como viario o espacio libres, ambos de uso público, con unos anchos mínimos que cumplan con la normativa sectorial.
 - En las actividades cuya superficie sea superior a 100 m² útiles, la apertura de las puertas de acceso será hacia el exterior.
 - En los casos de actividades en esta Situación que se amplíen con otras superficies en Situaciones 1ª y/o 3ª, el acceso se regulará de acuerdo con los guiones precedentes, teniendo en cuenta que a los efectos de superficie se contabilizará la total, como suma de todas las plantas.
 - Las actividades que se establezcan en sótano vinculadas a planta baja deberán cumplir además las siguientes condiciones:
 - Los bajos comerciales que se establezcan en sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirá mediante escaleras u otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior.
 - La superficie de contacto deberá ser mayor del 25 % de la totalidad de la actividad.
 - Por lo menos el 15 % de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas. Este 15 % podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 8 m² útiles.
 - Al menos el 50 % de la superficie total comercial deberá estar en planta baja.
- c) Las entreplantas o entresuelos comerciales no podrán ser independientes del local en planta baja. El contacto entre ambos se asegurará de manera idéntica a la regulada en el punto anterior.
- d) Las alturas libres mínimas de los locales comerciales en planta baja y entreplanta serán de 2,50 ml y 2,25 ml respectivamente cuando sean accesibles al público. Alturas menores sólo se permiten en las entreplantas y para uso exclusivo de almacén o aseos al servicio del local inferior.
- La altura mínima en planta de semisótano o sótano será de 2,50 ml cuando sean accesibles al público.
- e) Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio se preferirán soluciones sin fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada, tal y como se indica en el Artículo 5.01.28-6.
- f) Cuando la superficie total de una actividad comercial sea superior a 300 m² útiles, y a juicio de los servicios técnicos municipales requiera de una zona de carga y descarga se dispondrá ésta con capacidad mínima para un vehículo de 3.500 Kg de carga máxima, hasta 500 m² útiles, incrementándose en otra plaza más cada 500 m² útiles o fracción, y una superficie del 10 % de la útil total.

- g) Entre las 22 y 08 horas, sólo se permitirá realizar operaciones de carga y descarga de vehículos, cuando fuera imprescindible para el funcionamiento de la actividad y el Ayuntamiento así lo autorice, siendo exclusivamente realizada por vehículos de carga máxima inferior a 3.500 Kg Siempre que exista la reserva señalada arriba, deberá realizarse en este espacio.
- h) Se admiten locales comerciales organizados en forma de pasaje o galería, pudiendo establecerse en planta sótano, baja y primera, pero no exclusivamente en planta sótano o primera si no cuentan con una superficie anexionada equivalente al menos al 35 % del total, en planta baja. Se exigirán las siguientes condiciones particulares:
- El pasaje tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo 4 m cada uno y perfectamente situados en puntos alejados.
 - La distancia entre los ejes de los accesos será como mínimo la mitad del frente mínimo necesario calculado en función de su superficie.
 - El fondo del acceso no será inferior al ancho del mismo.
 - La anchura de los pasillos a los que den frente a los locales tendrán un mínimo de 3 ml.
 - Podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales. A efectos del cálculo de su necesidad computarán las superficies de espacios comunes y de uso público.
 - Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261) u otra norma que resulte de aplicación, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 ml.
 - La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, contabilizando para el cálculo en base a los módulos anteriores la suma de superficies útiles de todos los locales dedicados a la actividad comercial.

4 - Condiciones particulares del uso comercial situado en la Categoría II:

- a) Sólo se admitirá el uso comercial en la Situación 1ª cuando la parte edificada en patio de manzana sea inferior a 1.000 m² útiles y esté relacionada con un frente comercial en planta baja, integrado funcionalmente en aquél, superior a 10 ml a cada calle que dé frente si la superficie comercial es menor de 500 m² útiles y a 0,50 ml más por cada 25 m² útiles o fracción por encima de 500 m² útiles.
- Las condiciones de alturas libres mínimas serán idénticas para la Categoría I.
 - Se exigirán superficies de aparcamiento similares a las definidas para la Categoría I.

Artículo 5.03.23- Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos.

1 - Condiciones comunes a todas las categorías:

La altura del aseo será la de la planta en que se ubique, no siendo nunca inferior a 2,20 m.

- Hasta 400 m² útiles, un retrete y un lavabo.

- Por cada 200 m² útiles más o fracción un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 400 m² útiles se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.

c) Cualquier tipo de retrete contará con vestíbulo de acceso

Sin perjuicio de la Normativa de Seguridad e Higiene, se requerirá un aseo adaptado para uso público en locales con mas de 400 m² de superficie de a atención al público, así mismo será exigible el anteaseo igualmente adaptado, siempre que este sea necesario por motivos higiénico sanitarios.

2 - Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos dentro de la Categoría I:

a) La actividad en Situación 2^a dispondrá de acceso directo desde el viario o espacio libre, ambos de uso público, con un ancho mínimo que cumpla con la normativa sectorial.

En los casos de actividades en esta Situación que se amplíe con otra superficie en Situaciones 1^a y/o 3^a el acceso se regulará de acuerdo con el párrafo anterior del presente epígrafe teniendo en cuenta que a los efectos de superficie se computará la correspondiente a la suma de todas las plantas.

b) El acceso desde la calle y los núcleos de escaleras y ascensores para la parte del edificio destinado a uso residencial deberán ser totalmente independiente del destinado a uso de oficinas.

Se exceptuarán los despachos profesionales anexos a viviendas y las oficinas en planta 1^a cuando lo permita la ordenanza correspondiente y los restantes casos de excepcionalidad previstos en el Plan General.

c) Los locales de oficina situados en planta baja o conjuntamente en planta baja y primera podrán utilizar el sótano o semisótano como espacios de almacenaje, instalaciones y otros usos auxiliares siempre que aquéllos sean indivisibles de la planta baja.

d) Sólo se admitirán semisótanos destinados a espacios permanentes de oficina (con personal que tenga en ellos sus puestos habituales de trabajo) cuando la cota de su solado no sea inferior a la señalada por las NBE o a 1,50 ml por debajo del punto más desfavorable de la calle o calles que delimitan el edificio. La altura libre mínima será de 2,70 ml en este caso.

La altura mínima en plantas bajas será de 2,50 m.

e) Las escaleras de comunicación entre sótano, semisótano, planta baja y primera tendrán la anchura que marque la legislación sectorial correspondiente.

f) Los despachos profesionales anejos a la vivienda del titular no podrán superar el porcentaje de ocupación fijado en la ordenanza correspondiente, su superficie útil, o en su defecto el 50 % de la total de la vivienda y siempre que se dé cumplimiento a las condiciones del uso de vivienda que le sean de aplicación.

g) Las oficinas, que en función de la permisibilidad de la ordenanza correspondiente se localicen en Situación 3^a, deberán cumplir además con las siguientes condiciones particulares:

- La superficie útil media mínima de los locales se fija en 50 m².

- La superficie útil mínima de cada local se fija en 30 m².

h) Se admiten locales de oficinas organizados en forma de pasaje o galería pudiendo

establecerse en planta baja, entreplanta y primera (si ello fuera posible en aplicación de la ordenanza correspondiente), pero no exclusivamente en entreplanta o planta primera si no cuentan planta baja con una superficie mínima equivalente al 50% de la total. En caso contrario, para las localizadas en planta primera se regularán por lo especificado en el epígrafe g).

Para las organizadas a modo de pasaje o galería se exigirán las siguientes condiciones particulares:

- El conjunto deberá contar con un frente mínimo a terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, de 3,20 ml para superficies igual o menor de 100 m², incrementándose en 1,60 ml por cada 100 m² útiles de más o fracción.
- En los casos de galerías organizadoras en diferentes plantas, a los efectos del cálculo de frente se contabilizará la superficie total de la planta baja y el 25% de la superficie total restante.
- El conjunto deberá contar como mínimo con los accesos, de número y anchura, siguientes:
 - Un acceso por cada 500 m² útiles o fracción. En los supuestos de localización de dos o más accesos, la distancia entre ejes de los mismos será como mínimo la mitad del frente mínimo necesario en función de su superficie.
 - La anchura mínima será de 0,80 ml por cada 250 m² útiles o fracción. La mínima absoluta de cada acceso será de 0,80 ml.
- La apertura de las puertas de acceso será hacia el exterior.
- El fondo mínimo del acceso, que afecta a la superficie interior del local, será igual a su anchura mínima.
- Los pasillos de distribución interior tendrán una anchura igual o superior a 1,50 ml. En los casos de existir elementos estructurales verticales, estos sólo podrán afectar a los pasillos en una longitud de 0,70 ml por cada uno, debiendo dejar en cualquier caso una anchura libre mínima de pasillo de 1,20 ml.
- La superficie útil destinada al uso de oficinas no podrá exceder del 80 % de la total objeto de distribución.
- La superficie útil media de los locales de oficinas resultantes deberá ser igual o superior a 25 m².
- Los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales deberán agruparse. A efectos del cálculo de necesidades computarán las superficies de los espacios comunes.
- Las escaleras de comunicación entre las diferentes plantas tendrán un ancho mínimo de 1,20 ml siempre que no superen los 500 m² útiles de planta a comunicar; se incrementará la anchura libre de la escalera a razón de 0,60 ml por cada 200 m² útiles de más o fracción. A partir de los 700 m² útiles de planta suplementaria deberán disponerse dos escaleras con las anchuras mínimas fijadas anteriormente.

3 - Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos en la Categoría II:

- a) Sólo se admitirá el uso de oficinas en la Situación 1º cuando la parte edificada en patio de manzana sea inferior a 1.000 m² útiles y esté relacionada con un frente de oficinas en planta baja a la calle, integrado funcionalmente en aquél, no inferior a 10 ml a cada calle que dé frente si la superficie de oficinas es menor de 500 m² útiles y a 0,50 ml más por cada 25 m² útiles o fracción por encima de los 500 m² útiles. No se permitirá que el uso se extienda más que a la planta baja y 1ª planta, caso de ser edificios ya existentes y que cumplan con todas las normas de seguridad exigibles por la legislación sectorial.

- b) Las condiciones de alturas libres mínimas serán idénticas a las indicadas para la Categoría I.
- c) En las Situaciones 2ª y 3ª se estará a lo dispuesto por estas normas generales de la edificación y de los usos y el régimen de compatibilidad de la ordenanza de aplicación en caso de que el uso característico no sea terciario o al régimen de compatibilidad de la ordenanza de aplicación mayoritaria en la unidad morfológica donde se incluya la parcela.

Artículo 5.03.24- Condiciones particulares del uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros.

Las condiciones del uso de establecimientos públicos recreativos y de hostelería no hoteleros se remitirán a la correspondiente ordenanza municipal.

Artículo 5.03.25- Condiciones particulares del uso hotelero.

1 - Condiciones particulares del uso hotelero en la Categoría I:

- No se admiten habitaciones de alojamientos hoteleros en plantas sótano o semisótano, permitiéndose el resto de instalaciones de acuerdo con lo regulado en el artículo 5.03.22 punto 3.b.
- Los alojamientos hoteleros o residencias comunitarias de superficie total superior a 250 m² útiles deberán contar con acceso desde la calle y comunicaciones verticales independientes a las de los edificios residenciales con los que pudieran coexistir además de cumplir con la normativa sectorial vigente.
- Las condiciones particulares de compatibilidad vienen determinadas en cada área de ordenanza por ésta.

2. Condiciones particulares del uso hotelero en la Categoría II:

- En general y salvo lo que exceptúa la ordenanza correspondiente no se tolerarán en la Situación 1ª.
3. - Será de aplicación en su totalidad el decreto 68/2000 de 11 de abril sobre Normas técnicas de accesibilidad.
4. - En términos generales se cumplirán las condiciones de altura, dimensiones y superficies establecidas para el uso residencial.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

Apartado 4: Condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario.

Artículo 5.03.26- Usos en Categoría I, Categoría II y Categoría III.

1. Usos en Categoría I:

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

R Residencial	TO Oficinas y bancos	ER Religioso	AE Area estacionam
RU Resid. Unifamiliar	TC Comercios y mercados	EC Cultural/docente	AG Guar-Aparcamiento
RC Resid. Colectiva	TH Hotel y residencias	EL Recreativo/social	AJ Garaje-Aparcamient
P Productivo	TB Estebtlos. públicos	ED Deportivo	
PI Industrial	E Equip. comunitarios	EP Defensa	
PT Taller/almacenes	ES Sanitario/asistencial	EG Servicios gener	
T Terciario	EA Admón. pública	A Estacionamientos	

b) Condiciones de compatibilidad:

- 1 - Únicamente se admite la vivienda del guarda o vigilante en la proporción de 1 por cada 1.000 m² de parcela. El máximo absoluto será de 2 viviendas cuya propiedad quedará ligada al resto del edificio.
- 2 - Únicamente las viviendas del personal responsable para el buen funcionamiento del uso principal (director, vigilante, mantenimiento, etc.).
- 3 - Sólo se permite en planta baja, con acceso independiente y con una superficie máxima construida del 10 % de la correspondiente a la planta baja. El límite de potencia será el correspondiente a Categoría I Situación 2^a.
- 4 - Sólo se permiten los relacionados con el uso principal vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento. Límite de potencia Categoría I.
- 5 - Sólo se permiten los relacionados con el uso principal vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento.
- 6 - Sólo se permiten sobre rasante debiendo de cumplir las tres condiciones siguientes:
 - a) Superficie máxima construida contando elementos comunes, será del 50 % de la superficie total construida sobre rasante. Su localización deberá realizarse en unas zonas perfectamente definidas, bien en plantas completas, superposición de zonas en alturas, etc.
 - b) Superficie útil media mínima de los locales de oficinas y/o bancos 50 m².
 - c) Superficie útil mínima de local de oficinas y/o bancos 30 m².
- 7 - Sólo se admite en planta baja con su posible prolongación en planta 1^a siempre que la superficie en planta 1^a sea igual o menor que la construida en planta baja.

La superficie máxima total destinada a dicho uso se fija en el 20 % de la construida en planta baja.
- 8 - Se permite únicamente en plantas sobre rasante y siempre y cuando la superficie se englobe dentro del porcentaje máximo admisible del 25 % de la superficie total construida sobre rasante, como suma de todas las destinadas a los diferentes usos terciarios compatibles.
- 9 - Sólo se permite el uso comercial en planta baja. En planta 1^a y sótano se permiten siempre y cuando sean ampliación de la planta baja unidas funcionalmente con ella y no superen como suma total de ambas plantas el 75 % de la superficie construida en la planta baja.
- 10 - Únicamente se permite el uso comercial en planta baja. La superficie total máxima destinada a este uso no podrá exceder del 50 % de la construida en planta baja.

Dentro de este uso comercial se incluyen los establecimientos públicos que no tengan acceso dentro desde la vía pública, y para los cuales se permite la prolongación del uso a las plantas sótano y 1^a y cuando la suma de las superficies en planta sótano no exceda de dos veces la construida en planta baja. En cualquier caso el total absoluto no podrá exceder del 50 % de la superficie construida en planta baja en el edificio.
- 11 - Se admite únicamente en lo supuestos b) y c) de la Condición 12.
- 12 - a) Se permiten los establecimientos públicos, los cuales tienen la consideración de uso comercial al no disponer de acceso directo a la vía pública, en plantas superiores a la baja

siempre que no exceda de superficie del 15 % de la total construida sobre rasante.

b) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja.

c) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja y su prolongación a la planta sótano siempre y cuando estén unidas entre sí, la superficie construida en planta sótano no exceda del doble de la construida en planta baja, y dispongan ambas plantas de acceso directo a espacio público.

13 - Se admiten únicamente en los supuestos b) y c) de la Condición 12.

14 - Se permite el uso de equipamiento deportivo únicamente en planta baja y en planta sótano.

15 - Se permite el uso de equipamiento deportivo únicamente en planta baja y en planta sótano.

La superficie construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.

16 - Se permite únicamente en planta sobre rasante siempre y cuando no supere el 25 % de la superficie total construida sobre rasante.

17 - Se admite el uso de equipamiento educativo en planta baja y pisos superiores siempre y cuando se trate de academias idiomas, oposición o enseñanza especial para adultos y similares. La superficie máxima destinada a este uso educativo no podrá exceder del 25 % de la total construida sobre rasante.

18 - Se admite el uso de equipamiento educativo dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas (condición 6.a). La superficie máxima destinada a este uso educativo no podrá exceder del 50 % del permitido para oficinas. Sólo se permitirán las academias de idiomas, oposiciones, enseñanza especial para adultos y similares.

19 - Sólo se permiten los usos de equipamiento educativo ligado con la actividad principal (academias de música, danza, hostelería, etc.) su ubicación será en plantas sobre rasante y su superficie no podrá exceder del 10 % de la total construida sobre rasante.

20 - Se admite el uso de equipamiento sanitario únicamente en planta baja siempre que cuente con acceso directo desde la vía pública. El uso asistencial está prohibido.

21 - Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta 1ª, planta baja y planta sótano. El uso en planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja no pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

22 - Se admite el uso de equipamiento cultural, dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas.

23 - Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta baja y planta sótano. El uso de planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja no pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a este uso. La superficie total construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible. El equipamiento educativo está prohibido.

24 - Se admite el uso de equipamiento espectáculo únicamente en plantas 1ª, baja y su

prolongación a la planta sótano. La superficie máxima admisible de la planta sótano será la del 75 % de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

25 - Se admite el uso del equipamiento espectáculos únicamente en plantas 1^a, baja y su prolongación a la planta sótano dentro de las áreas y superficies límites reguladas para el uso de oficinas. La superficie máxima de la planta sótano será la del 75 % de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

26 - Se admite el uso de equipamiento espectáculos únicamente en planta baja y su prolongación a la planta sótano. La superficie máxima admisible de la planta sótano será la del 75 % de la construida en planta baja destinada a dicho uso. La superficie total construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.

27 - Se permite únicamente bajo rasante y con un número máximo de tres plantas debiendo de incluirse en ellas la superficie demandada para aparcamiento privado.

En planta baja se permite en las zonas no afectadas por el edificio en altura ni en las de obligada urbanización privada. En ningún caso se permiten en los espacios conceptuados como patio de manzana.

28 - Sólo se permite en sótanos y con un número máximo de dos plantas. Únicamente se permite en planta baja en las zonas no afectadas por el edificio en altura ni en los de obligada urbanización privada. En ningún caso se permiten en los espacios conceptuados como patios de manzana.

29 - Sólo se permiten instalaciones propias de servicio al edificio o edificios contiguos para en planta baja o sótano y cumpliendo con la normativa sectorial correspondiente.

2. Usos en Categoría II:

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

R Residencial	TO Oficinas y bancos	ER Religioso	AE Area estacionam
RU Resid. Unifamiliar	TC Comercios y mercados	EC Cultural/docente	AG Guar-Aparcamiento
RC Resid. Colectiva	TH Hotel y residencias	EL Recreativo/social	AJ Garaje-Aparcamient
P Productivo	TB Estebtlos. públicos	ED Deportivo	
PI Industrial	E Equip. comunitarios	EP Defensa	
PT Taller/almacenes	ES Sanitario/asistencial	EG Servicios gener	
T Terciario	EA Admón. pública	A Estacionamientos	

b) Condiciones de Compatibilidad de Usos.

- 1 - Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general, así como las condiciones de ocupación de parcela y de edificación en unión de la parcela con frente a viario público de la que se segregó. Deberá disponer así mismo de un frente a calle, en planta baja, no inferior a 5 ml.
- 2 - Sólo en parcelas calificadas globalmente como residencial y en el ámbito de la OR-1. Deberán cumplir con los parámetros establecidos según la ordenanza residencial que les corresponda, no permitiéndose afectar a las zonas en fuera de ordenación.
- 3 - No se permitirán tales usos en el ámbito de aplicación de la OR-1.
- 4 - Únicamente se permite el uso asistencial cuando se trate de residencias de la tercera edad

dependientes de la Administración Pública.

3. Usos en Categoría III:

a) Cuadro de Compatibilidad de Usos.

R Residencial	TO Oficinas y bancos	ER Religioso	AE Area estacionam
RU Resid. Unifamiliar	TC Comercios y mercados	EC Cultural/docente	AG Guar-Aparcamiento
RC Resid. Colectiva	TH Hotel y residencias	EL Recreativo/social	AJ Garaje-Aparcamient
P Productivo	TB Estebtlos. públicos	ED Deportivo	
PI Industrial	E Equip. comunitarios	EP Defensa	
PT Taller/almacenes	ES Sanitario/asistencial	EG Servicios gener	
T Terciario	EA Admón. pública	A Estacionamientos	

b) Condiciones de Compatibilidad de Usos.

- 1 - Sólo en el ámbito de aplicación de la OR-1. Deberán cumplir con los parámetros establecidos según la ordenanza residencial que les corresponda, no permitiéndose afectar a las zonas en fuera de ordenación.

Sección 5ª: Uso de Equipamiento.

Apartado 1: Contenido.

Artículo 5.03.27- Definición del uso global.

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como defensa, administración,

ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.

Será de aplicación en su totalidad el decreto 68/2000 de 11 de abril sobre Normas técnicas de accesibilidad en todos los usos, excepto en Defensa y Servicios Generales

Así mismo serán de aplicación las Condiciones Particulares del uso Terciario

Artículo 5.03.28- Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

El uso de equipamiento se clasifica en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes **usos pormenorizados**:

1. Sanitario y Asistencial:

Sanitario. Actividades de uso público o colectivo destinado a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso. Se incluyen en este uso a título de ejemplo hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del Insalud, etc.

Asistencial. Actividades de uso público o colectivo destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye a título de ejemplo albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información u orientación, etc. ocasionalmente cohabita con usos sanitarios en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles para ambos usos y sus normas de compatibilidad.

2. Servicios Administración Pública:

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, Autonómica o local, así como actividades ligadas directamente al funcionamiento de las primeras.

3. Religioso:

Comprende los espacios y edificaciones destinados al culto religioso, así como los ligados a éste, y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, etc.

4. Cultural-Asociativo/Educativo:

Cultural-Asociativo. Actividades de uso público, colectivo o privado destinados a la custodia, transmisión no estructurada, investigación y exhibición de las artes y conocimientos, o a actividades socio-culturales, de relación o de asociación. Incluye a título de ejemplo bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de investigación y asociaciones o agrupaciones con los fines precitados.

Educativo. Actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades incluido el universitario, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc. y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, etc.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo los centros de preescolar, guarderías, ESO, BUP, FP, academias, educación compensatoria, educación especial, talleres ocupacionales, escuelas técnicas, bibliotecas, centros de investigación, comedores, residencias de estudiantes, etc.

5. Recreativo:

Actividades de uso público o comunitario destinados a la exhibición de producciones artísticas de

cine, teatro, mímica, circo, toros u otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados.

Incluye a título de ejemplo cines, teatros, salas de conciertos, auditoriums, circos, etc.

6. Deportivo:

Actividades autónomas de uso público, colectivo o privado destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye por lo tanto las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos diferenciados y autónomos, tales como universitarios, educativos, etc.

7. Defensa:

Actividades de uso público realizadas por cuerpos e instituciones del Estado o de la Comunidad destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes; y las actividades servidoras de las anteriores.

8. Servicios generales:

Actividades e instalaciones de uso privado o colectivo destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios o suministros básicos para el conjunto de la población. Comprende los usos pormenorizados de servicios urbanos generales y cementerios.

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones, redes, centros de producción, almacenaje o distribución de la energía (eléctrica, gas) del agua y de los residuos sólidos. Se incluyen en este uso a título de ejemplo las subestaciones eléctricas, antenas, los centros de transformación, las redes de alta y media tensión, los gaseoductos, depósitos de gas, estaciones y redes de aguas residuales y su depuración, así como los vertederos de residuos sólidos, etc. También los incluidos en edificaciones para otros usos que destinan parte de su edificación para pequeñas instalaciones al edificio o conjunto de edificios próximos.

Apartado 2: Condiciones generales de uso global.

Artículo 5.03.29- Condiciones comunes a todas las categorías.

- 1 - Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas normas.
- 2 - En particular cumplirán las Normas Básicas de la Edificación que les sean de aplicación, así como la normativa de protección de incendios NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261) y todas las concurrentes por razones sectoriales.
- 3 - Con respecto a la localización de aparcamientos o guarderías de automóviles, tanto preceptivas como optativas, se estará a lo dispuesto en la Sección 8ª del presente Capítulo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamientos públicos.

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías.

Artículo 5.03.30- Condiciones comunes a todas las categorías.

- 1 - La compatibilidad de los usos de equipamientos dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.
- 2 - Las condiciones de edificación vendrán establecidas según categoría y situación por remisión a una de las ordenanzas de edificación y usos, o por estas normas.
- 3 - Las condiciones de compatibilidad están reguladas por el régimen general de compatibilidad de

usos en los artículos 5.02.05 y 5.02.06 de estas normas, por las condiciones particulares según categorías y situaciones descritas a continuación y por las específicas condiciones de compatibilidad impuestas por la ordenanza que le sea de aplicación.

Artículo 5.03.31- Condiciones particulares en Categoría I.

- 1 - Cuando lo permita la ordenanza de aplicación se tolerarán equipamientos en planta baja y planta primera o entresuelo conectadas mediante elementos de unión independientes con las dimensiones y características que determine cada normativa sectorial y, en todo caso, con las exigidas para el uso comercial en el Artículo 5.03.22-3 a), b), c) y e), cuando la suma total del conjunto sea mayor de 250 m².
- 2 - La altura libre mínima será de 2,60 ml.

Artículo 5.03.32- Condiciones particulares en Categoría II.

- 1 - Los equipamientos autorizados por el régimen de compatibilidades de cada ordenanza en **Situación 1^a**, en patio de manzana, deberán tener acceso directo a la calle a través de pasos cubiertos o descubiertos cuya anchura libre constantemente será de 3 ml, si la superficie destinada a este uso es inferior a 300 m² útiles, para superficies mayores se incrementará el ancho en 1 ml por cada 300 m² útiles más o fracción.

La altura libre mínima será de 3 ml en planta baja y 2,80 ml en los demás casos.

Las condiciones de edificación serán las de la ordenanza de que se trata aplicada sobre la parcela matriz de la que procede la que soporta la actividad que se autoriza, según Artículo 5.02.05.

La nueva edificación deberá de respetar una separación mínima a los edificios existentes dentro de la parcela de 5 ml en caso de existencia de servidumbres de luces o vistas.

Los equipamientos calificados en patio de manzana se regirán por la ordenanza prioritaria en la zona, aplicada sobre su propia parcela.

- 2 - En **Situación 2^a** las condiciones del uso vienen definidas mediante dos mecanismos:

- a) Mediante una calificación pormenorizada que vincule la parcela a un uso característico de equipamientos. En este caso el uso viene directamente vinculado por el Plan; cuando el uso característico sea el de equipamiento genérico el modo de selección del primer uso o transformación del existente se fijan en el Artículo 5.03.36.

- Cuando existe una calificación pormenorizada que vincula la parcela a un uso característico de equipamientos, las condiciones de edificación se regulan mediante un mecanismo múltiple cuya decisión definitiva se tomará por el Ayuntamiento en base a los informes técnicos sobre la conveniencia de cada opción:

- Se aplicará la ordenanza de edificación que corresponde al resto de la manzana dentro de la cual se haya incluida la parcela de equipamiento. En todo caso esta aplicación se referirá **exclusivamente** a las **condiciones tipológicas y volumétricas** (entendiendo como sólido capaz: superficie ocupable más altura máxima edificable) que regula esa ordenanza y no a su uso característico, que, para la parcela de que se trata, está definido por el correspondiente a la concreta calificación pormenorizada.

- Se aplicará la ordenanza reguladora OR-2 de Edificación Abierta en Parcela Independiente, incrementando en este caso la edificabilidad a 2 m²c/m²; el resto de las condiciones volumétricas vienen fijadas por dicha ordenanza pero no las referidas

al uso, según lo normado en el apartado inmediatamente anterior.

- Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación del Plan, que solicite posibilidades de reforma o ampliación, éstas se concederán en función de las dos posibilidades anteriores o de una tercera alternativa que permita incrementar un 15 % su superficie edificada actual siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.
 - b) Mediante una ordenanza cuyo uso característico sea el residencial; en este caso serán las condiciones de compatibilidad de usos regulados por cada ordenanza las que determinen la posibilidad de destinar una parcela o edificio completo a un uso de equipamientos, y las condiciones de edificación las de la propia ordenanza (entendiendo como sólido capaz: superficie ocupable más altura máxima edificable).
- 3 - Para la Situación 3ª las condiciones del uso serán las señaladas por estas normas y por las sectoriales correspondientes al uso de que se trate.

Para la asignación de condiciones de edificación se establecen **tipos** de parcelas desde el punto de vista de su forma en relación con las calificaciones colindantes, y **supuestos** en relación a la ordenanza predominante dentro de la zona definida por el Plan General que incluya la parcela de equipamiento en cuestión.

a) Se establecen los siguientes **Tipos** de parcelas:

- Tipo 1: Parcela vacante aislada, rodeada de espacios libres de edificación, tales como viarios, zonas verdes, parques urbanos o espacios libres de dominio y uso público, suelo no urbanizable, o que procedan de segregación de una parcela con uso global de equipamiento incluíble en el Tipo 1.
- Tipo 2: Parcela vacante con lindero común a otros residenciales, productivas o terciarias reguladas por ordenanza, bien directamente o a través de un espacio libre de edificación de sección menor de 5 ml.

- Tipo 3: Parcela ocupada por instalaciones o edificios destinados al uso propuesto por el Plan General o a algunos de los incluidos dentro del uso global de equipamientos.
- b) Se establecen los siguientes **Supuestos** en cuanto a la situación de la parcela en la estructura urbana:
- Supuesto 1: Ordenanza prioritaria en la zona: OR-1 u OR-3 con régimen de compatibilidad de uso de una de las tres primeras. Equipamiento en zonas de morfología de manzana cerrada y tipologías de edificios entre medianeras.
 - Supuesto 2: Ordenanza prioritaria en la zona: OR-2 u OR-3 con régimen de compatibilidad de uso de una de las dos primeras. Equipamientos en zonas de morfología de bloque abierto.
 - Supuesto 3: Ordenanza prioritaria en la zona: OR-4, OR-5, OR-6 u OR-3 con régimen de compatibilidad de uso de una de las dos primeras. Equipamientos en zonas morfológicas de viviendas unifamiliares conformando manzanas con espacios vacíos interbloques.
 - Supuesto 4: Ordenanza prioritaria en la zona: OR-8. Equipamientos en zonas industriales de morfología en manzana cerrada y edificios entre medianeras.
 - Supuesto 5: Ordenanza prioritaria en la zona: OR-7 y OR-9. Equipamientos en zonas morfológicas de edificios industriales aislados en parcelas independientes.
- c) Condiciones de edificación para **Supuesto 1** de localización:

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos se acojan a la tipología definida por la ordenanza con la que comparten el lindero o en todo caso a la OR-3-2º como más favorable en caso de no compartir lindero.

- Tipo 1: Se regirán por los parámetros de la ordenanza OR-1 grado 2º con las siguientes excepciones:
Se prohíbe en todo caso la formación de paramentos ciegos de longitud mayor de 25 ml sobre la alineación.
 - El fondo edificable será libre.
 - Podrán abrir patios a fachada en un 40 % de la misma, pudiendo concentrar en él el 25 % de parcela no ocupada de ajardinamiento obligatorio.
 - En el resto de los linderos quedan prohibidos los retranqueos, excepto que el lindero lo sea con calificación de zona verde, parque urbano o espacio libre de uso público, en cuyo caso se retranqueará 1/3 de la altura del edificio y un mínimo de 3 m.
 - Cuando por aplicación de alguno de los anteriores apartados se produzcan retranqueos respecto de las alineaciones oficiales se ejecutarán cierres de parcela de fábrica hasta 0,80 ml y con cerrajería transparente de altura máxima 1,50.
- Tipo 2: Se aplicará el modelo tipológico de la ordenanza de aplicación a la parcela colindante, con las siguientes excepciones:
 - Edificabilidad neta máxima 2 m²c/m²s.

- Podrán disponer patios o fachada a calle en un 30 % del perímetro de alineaciones, pudiendo concentrar en él el 25 % de parcela no ocupada de ajardinamiento obligatorio.
- El fondo edificable será libre.
- Retranqueo respecto a lindero común 1/3 de su altura.
- Tipo 3: Si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrá optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo de los anteriores que le corresponda.

d) Condiciones de edificación para el **Supuesto 2** de localización:

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos previstos mantengan la tipología de la ordenanza OR-2 grado 1º, si bien se les exige menor ocupación de parcela, se les permite algo más de edificabilidad.

- Tipo 1: Se regirán por las siguientes condiciones:
 - Deberá un mínimo de 3 ml a linderos con zonas verdes y espacios libres y 2/3 de su altura al eje del viario, zonas verdes o espacio libre.
 - Se autoriza una altura máxima de edificación de 15,50 ml.
 - Se autoriza una edificabilidad neta de 2 m²c/m²s.
 - Se autoriza un porcentaje máximo de ocupación de parcela del 60 %.
- Tipo 2: Se regirán por las condiciones de la ordenanza de la parcela colindante con las siguientes excepciones:
 - La edificabilidad máxima será de 2 m²c/m²s.
 - La separación a linderos será como mínimo 2/3 de su altura.
 - Podrán cerrarse o no los restantes linderos no ocupados por fachadas, en cuyo caso se ejecutarán cierres de fábrica de 0,80 ml de altura máxima más 1,50 ml de cerrajería transparente.
- Tipo 3: Si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrá optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo de los anteriores que le corresponda.

e) Condiciones de edificación para el **Supuesto 3** de la localización.

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos previstos mantengan la tipología de la ordenanza OR-5 por ser ésta la que con más flexibilidad puede acoger estos usos. A tal fin se le permite una ocupación del suelo más alta y algo más de edificabilidad así como se le exonera de los retranqueos sistemáticos a fachada con el fin de acercar más estos edificios al viario público.

- Tipo 1: Se regirán por las condiciones de la ordenanza OR-7 cuando la actividad se plantee a través del régimen de compatibilidad de esta ordenanza, y cuando se trate de calificaciones expresas de equipamientos en el Plan General, con las siguientes excepciones en este último caso:
 - El porcentaje máximo de ocupación de parcela será del 60 %.
 - Altura máxima de cornisa 10 ml y sobre ella se autoriza una planta retranqueada en todo el perímetro 3 ml, siendo la altura máxima de edificación de 13 ml.

- Edificabilidad neta máxima 1 m²c/m²s.
 - El retranqueo a alineaciones incluso fachada será al menos de 3 ml, y además en un 50 % de la longitud de fachada será de 6 ml.
 - Podrán cerrarse o no los restantes linderos no ocupados por fachadas, en cuyo caso se ejecutarán cierres de fábrica de 0,80 ml de altura más 1,50 ml de cerrajería transparente.
 - Tipo 2: Cuando el equipamiento proceda de autorización del régimen de compatibilidad de alguna de las ordenanzas de este supuesto se le aplicará la OR-7 íntegramente; si procede de calificación pormenorizada del Plan General se le aplicará también la OR-7 pero con las siguientes excepciones:
 - El retranqueo al frente será el mismo del edificio de la parcela colindante y si éste no existe será de 3 ml como mínimo.
 - El retranqueo en el resto de los linderos será de 3 ml. como mínimo.
 - La altura máxima de cornisa de 10 ml.
 - La edificabilidad neta máxima será de 1 m²c/m²s.
 - La separación del edificio a los linderos con parcelas colindantes será de 2/3 de su altura.
 - En ambos supuestos se cerrarán los linderos de parcela con una fábrica de altura no menor de 0,80 ml más una cerrajería transparente de 1,50 ml. En paralelo podrán disponerse cierres alternativos de altura no superior al cierre construido.
 - Tipo 3: Si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo de los anteriores que le corresponda.
- f) Condiciones de edificación en el **Supuesto 4** de localización:
- En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar a los equipamientos previstos mantengan la tipología de la ordenanza OR-8.
- Tipos 1 y 2: Las edificaciones se regirán por la ordenanza OR-8 puntualmente si son usos autorizados y con las siguientes excepciones a sus parámetros si se trata de calificaciones expresas de equipamientos en el Plan General:
 - Los retranqueos serán de 3 ml mínimo en todas las alineaciones en el Tipo 1 y de 3 ml a frente y 5 ml a linderos con parcelas de distinto uso en el Tipo 2.
 - La altura máxima de cornisa será de 11 ml.
 - El porcentaje máximo de ocupación será del 60 %.
 - En ambos supuestos se cerrarán los linderos de parcela con una fábrica de altura no menor de 0,80 ml más una cerrajería transparente de 1,50 ml. En paralelo podrán disponerse cierres alternativos de altura no superior al cierre construido.
 - Tipo 3: Si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostenta. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo de los que les corresponda.
- g) Condiciones de edificación en el **Supuesto 5** de localización.
- Se pretende que los edificios que han de albergar a los equipamientos autorizados apliquen puntualmente la Ordenanza OR-7, y los calificados expresamente la OR-7 con las siguientes excepciones:

- Tipos 1 y 2: Las edificaciones se registrarán por la Ordenanza OR-7, con las siguientes excepciones respecto a ella en el caso de parcelas calificadas por el Plan:
 - Los retranqueos serán de 6 ml a alineación y 10 ml a todos los linderos a parcelas industriales.
 - La altura máxima será de 11 ml.
 - Tipo 3: Si los edificios están catalogados se registrarán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiendo al tipo de los anteriores que le corresponda.
- 4 - La edificabilidad del solar de titularidad municipal situado en la confluencia de las calles Eguskiagirre y Gernikako Arbola será la resultante de los siguientes parámetros que deberán ser desarrollados en un Estudio de Detalle:
1. La alineación de fachada a Gernikako Arbola se sitúa a tres metros del límite interior de la acera, siendo ésta la única limitación a la ocupación máxima.
 2. La cota de alero vendrá determinada por la del grupo Unquinesa
 3. Las restantes determinaciones constructivas serán las previstas en la Ordenanza de referencia (OR-2.1). Por razones de diseño o gestión del propio equipamiento, la superficie construida resultante, podrá reordenarse.

En los tres tipos los linderos no edificados se cerrarán con una fábrica de 0,80 ml como mínimo más una cerrajería transparente de 1,50 ml mínimo.

Artículo 5.03.33- Condiciones particulares en Categoría III.

Se registrarán por normas de uso y edificación idénticas a las establecidas para la Categoría II - Situación 3ª con la única diferencia de que se exigirá el retranqueo mínimo de 3 ml respecto a las alineaciones en la totalidad del perímetro de la parcela.

Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación del Plan, que solicite obras de reforma o ampliación, éstas se concederán en función de las normas urbanísticas de aplicación, a tenor de lo enunciado en el párrafo anterior, admitiéndose una segunda alternativa que permita incrementar en un 10 % la superficie edificada existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.

Artículo 5.03.34- Condiciones particulares en Categoría IV.

Los sistemas de equipamiento situados en el Suelo No Urbanizable deberán cumplir con las siguientes determinaciones:

- a) El uso del equipamiento será, con carácter general, complementario al agrícola o al interés social.
- b) La edificabilidad permitida en la parcela asociada al uso de equipamiento será de 0,5 m²/m².
- c) Las diferentes instalaciones respetarán al límite de la parcela vinculada una distancia no inferior a la mitad de su altura.
- d) En los casos en los que las dimensiones del uso implantado fuera importante, será conveniente desarrollar estas zonas mediante la figura de Plan Especial.

Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación del Plan, que solicite obras de reforma o ampliación, se regulará de acuerdo con lo regulado en el artículo anterior.

Apartado 4: Condiciones particulares de los servicios generales.

Artículo 5.03.35- Condiciones particulares para los servicios generales.

- 1 - Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales

correspondientes y concretamente las normas básicas de Edificación y la norma de protección de incendios NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261).

- 2 - La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y de la edificación podrá ser cualquiera de las dos que se citan a continuación, según elección que efectuará el Ayuntamiento, en base a un informe técnico sobre la conveniencia de la misma.
- 3 - Serán admisibles en Categorías III y IV y su instalación exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.
- 4 - En lo que respecta a los pasillos de redes de alta tensión, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales de construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:
 - a) En tanto se implanten las líneas previstas se podrán autorizar ciertos usos compatibles con el futuro destino de estos pasillos y en general cualquier actividad que, por su propia naturaleza, no condicione una estancia permanente sobre ellos.
 - b) Serán usos incompatibles con estos pasillos:
 - Edificaciones cualquiera que sea su uso.
 - Campos e instalaciones deportivas cerradas.
 - Jardines y huertos cerrados anejos a viviendas siempre que su extensión sea inferior a media hectárea.
 - c) Una vez consolidado el pasillo, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/68 de 28 de noviembre, BOE nº 311).
 - d) El dimensionamiento de los pasillos, de acuerdo con los apoyos más característicos de cada tipo de línea serán:

380 KV _____	1 d.c. _____	banda de 40 m.
	2 d.c. _____	banda de 80 m.
	3 d.c. _____	banda de 120 m.
220 KV _____	1 d.c. _____	banda de 25 m.
	2 d.c. _____	banda de 55m.
	3 d.c. _____	banda de 85 m.
132 KV _____	1 d.c. _____	banda de 20 m.
	2 d.c. _____	banda de 40 m.
	3 d.c. _____	banda de 60 m.
30 KV _____	1 d.c. _____	banda de 15 m.
	2 d.c. _____	banda de 30 m.
	3 d.c. _____	banda de 45 m.
13 KV _____	1 d.c. _____	banda de 10 m.
	2 d.c. _____	banda de 20 m.
	3 d.c. _____	banda de 30 m.

- e) Para velar por la seguridad de personas y bienes, así como para garantizar la idoneidad técnica de las instalaciones serán de obligado cumplimiento las normas siguientes:
 - Reglamento técnico de líneas eléctricas aéreas de alta tensión. Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre, BOE nº 311. Su artículo 35.2 regula el tendido aéreo de líneas 30 KV en las distintas clases de suelo.
 - Reglamento de estaciones de transformación, centrales y líneas Orden de 23 de febrero de 1949, BOE del 10 de abril de 1949; Reglamento de condiciones técnicas y de

garantías de seguridad aprobado por el Real Decreto 3275/1982, BOE nº 31526 y Orden de 27 de noviembre de 1987, BOE 27146 sobre instrucciones técnicas MIE-RAT 13 y 14.

- RD 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación, BOE nº 288.
 - Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones complementarias. Decreto 2413/1973 de 20 de septiembre, BOE nº 242, modificado por RD 2295/1985 de 9 de octubre, BOE de 12 de diciembre.
 - RD 2949/1982, de 15 de octubre, por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas y se aprueba el Reglamento correspondiente, BOE nº 272 y 312.
 - Otras disposiciones complementarias vigentes:
 - Se aplicará la ordenanza reguladora que corresponda a la ordenación homogénea en que esté incluida la parcela.
 - Se aplicará la ordenanza OR-2 de edificación abierta en parcela independiente.
- f) En el caso del sistema de saneamiento contemplado en el Plan Integral de Saneamiento y las afecciones que este genera sobre el planeamiento urbanístico, se considerará el Documento remitido a los servicios municipales por el Consorcio de Aguas Abastecimiento y Saneamiento en las que se fijan:
- Afecciones sobre zonas calificadas como Sistema General de Saneamiento
 - Afecciones sobre calificaciones otorgadas por el PGOU con servidumbre para la Red.
 - Afecciones sobre calificaciones otorgadas por el PGOU con limitación para la Red.
 - Afecciones sobre calificaciones otorgadas por el PGOU sin limitación de uso.

Se recogerán también las determinaciones sobre el desarrollo de los Sistemas Generales de Saneamiento y Abastecimiento y el Texto sobre evacuación de aguas residuales.

- g) Para todas las instalaciones incluidas en esta categoría será exigible la adecuación de la urbanización de dichas instalaciones de cara a su integración urbana mediante cierres adecuados, plantación de setos de cierre o arbolado.

h) Instalación de Antenas

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Se incluyen las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones, telecontrol, etc. En cualquiera de las formas posibles: de filamento, de pilar o torre, parabólicas, por elementos o cualquiera otra que la tecnología actual o futura haga posible.

Estas disposiciones lo son sin perjuicio de las exigencias que se establezcan en la legislación específica del sector, así como en las reglamentaciones que las desarrollen.

1. Ámbito y clasificación: En todos aquellos edificios de nueva planta o en aquellas intervenciones de alto grado de reforma en edificios existentes, deberá preverse la reserva de espacios para la recepción, distribución y registro del cableado que sea necesario para la

conducción y distribución de señales de TV, sonidos terrestres y de satélite, servicio de telecomunicaciones por cable, servicio de telefonía básica, y servicios para la red digital de los integrados, de modo que puedan fácilmente ser distribuidos a todos los usuarios del edificio sin que, un vez acabadas las obras, haya que realizarlas nuevamente por esta causa.

1.1 **Ámbito de aplicación:** Cualquier clase de suelo de todo el término municipal: urbano, urbanizable o no urbanizable, tanto de uso público como privado; bien sea en instalación directa sobre parcela o terreno, en espacios libres de edificación, o bien en edificaciones, ya sean de uso residencial o no; o bien de nueva construcción o no.

1.2 **Clasificación de antenas y denominación:**

Tipo A. Antenas de recepción de programas de los servicios públicos o comerciales de radiodifusión o televisión o radiotelefonía.

Subtipo A1. Son las antenas de tipo A no comprendidas en el subtipo A2.

Subtipo A2. Antenas parabólicas y las de torre compuesta.

Tipo B. Antenas de emisión de programas de los servicios públicos o comerciales de radiodifusión o televisión o radiotelefonía.

Tipo C. Antenas de radioaficionados.

Tipo D. Antenas de radioenlaces y comunicaciones privadas.

Subtipo D1. Antenas de radioenlaces instaladas sobre torres de comunicaciones.

Subtipo D2. Antenas de radio enlaces instaladas sobre edificios.

Tipo E. Antenas de telefonía móvil personal.

CAPÍTULO II. REQUISITOS Y LIMITACIONES PARTICULARES APLICADAS A LAS DIFERENTES INSTALACIONES DE ANTENAS.

Antenas de recepción de programas de los servicios públicos y/o comerciales de radiodifusión y televisión (Tipo A).

1. No se podrán instalar en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y parámetros perimetrales de los edificios, salvo que, de acuerdo con el Plan General, sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público o carácter comunitario, mediante elementos constructivos permanentes.

2. No se podrán instalar en los espacios libres de edificación, tanto de uso público como privado.

3. Cuando se instalen en las cubiertas de los edificios deberá escogerse la ubicación que mejor las esconda de ser vistas desde las vías y espacios públicos y que sea compatible

con su función.

4. Las antenas en las cuales no sea predominante una sola dimensión sobre las otras dos, tales como las parabólicas y las de torre compuesta (Subtipo A2), a instalar en edificios o conjuntos catalogados o en edificios situados en vías principales, deberán ser colocadas en la forma más adecuada para evitar cualquier impacto desfavorable sobre el edificio o conjunto protegido o vía principal. A este efecto su proyecto deberá contener la propuesta de solución adoptada y con una justificación motivada y razonada de ser la mejor entre todas las posibles, sin perjuicio de los informes preceptivos en materia de Patrimonio Histórico. En caso de que no fuera posible reducir el impacto a niveles admisibles se podrá denegar la autorización de la instalación.

5. Las antenas tipo A no comprendidas en el Subtipo A2 se consideran del Subtipo A1.

6. En el exterior del volumen edificado sólo se podrá instalar una antena por cada edificio y por cada función que no se pueda tecnológicamente integrar con otras en una misma antena. Únicamente se exceptúan de esta regla las antenas protegidas de ser vistas en las condiciones del primer párrafo de este artículo

7. Las líneas de distribución entre la base de la antena y las tomas de recepción, habrán de ir empotradas o enterradas. Únicamente en ocasiones excepcionales, y sobre edificios ya construidos debidamente autorizados, se podrá colocar preferentemente en tubo rígido o con cable desnudo de color neutro, en terrazas, paredes interiores no vistas y por patios de servicios interiores de los edificios. Para estas excepciones, deberá figurar en la memoria del Proyecto Técnico preceptivo las causas de su excepcionalidad, una propuesta de ubicación y materiales a emplear, así como la definición sobre planos de su trazado a escala adecuada.

8. En cualquier caso las antenas no podrán incorporar leyendas o anagramas que puedan interpretarse que tienen carácter publicitario y, si son visibles, sólo podrán ser de color neutro.

Antenas de emisión de programas de los servicios públicos y/o comerciales de radiodifusión y televisión (tipo B).

1. Las antenas de emisión de los programas de los servicios públicos y/o comerciales de radio y televisión únicamente sólo se podrán instalar en complejos previstos al efecto.

Antenas de radioaficionados (tipo C).

1. Las antenas para los radioaficionados que no queden escondidas de vistas desde cualquier vía pública o espacio de carácter público o comunitario, sólo podrán instalarse en las cubiertas de los edificios.

2. La instalación de cualquier tipo de antena de esta clase en edificios o conjuntos catalogados o vías principales estarán sometidas a las mismas garantías de inocuidad para los elementos a proteger que se mencionan en el párrafo 4 del artículo 3, con independencia de su aparición exterior.

3. La autorización para la instalación de más de una antena para esta función, en un mismo edificio, será discrecional de la Administración municipal, basándose en los previsibles efectos de impacto visual que se puedan producir y su imposibilidad técnica de ser instalada en un sólo mástil.

Radio enlaces y comunicaciones privadas (tipo D).

1. Como norma general, las antenas para radio enlaces y comunicaciones privadas,

debidamente autorizadas, por los servicios estatales competentes en telecomunicación, habrán de ubicarse en aquellos lugares que expresamente se determinen al efecto, de manera que queden escondidas de ser vistas desde cualquier vía pública o espacio libre de uso comunitario.

2. Excepcionalmente, y mediante la presentación del proyecto que justifique la necesidad de instalar algún o algunos elementos de la red en situación diferente, se podrá autorizar la ubicación sobre la cubierta de edificios (Subtipo D2); en cualquier caso la autorización estará sometida a las mismas garantías de inocuidad para los elementos a proteger señalados en el párrafo 4 del artículo 3, que se aplican con independencia de su apariencia o forma.

3. Las antenas de las comunicaciones de carácter oficial (en particular las de los servicios de seguridad pública y defensa) se someterán también a las normas precedentes en las especialidades exigidas por sus circunstancias y necesidades peculiares. Se tipificarán como un Subtipo D1 o D2, según se instalen en "torres de comunicaciones" o sobre edificaciones.

Instalaciones para la telefonía móvil personal, sistemas sustitutivos de la red cableada y otros servicios de telefonía pública (tipo E).

1. Con carácter general no se autorizará la instalación de antenas de telefonía móvil en edificios o conjuntos protegidos, o en situaciones que puedan dificultar o distorsionar la percepción del edificio o elemento protegido, o que incumplan las condiciones de la Ordenanza del P.G.O.U.

2. Se admite la instalación de cualquier tipo de antenas del tipo E en suelo destinado a "Zonas Verdes", suelo No Urbanizable, sin protección, o suelo destinado a servicios Generales, será necesaria la aprobación previa de un Plan Especial que ajuste las localizaciones y condiciones definitivas aceptadas por todos los operadores.

3. Será de aplicación toda la normativa sectorial específica reguladora en el sector de telecomunicaciones así como el contenido de la recomendación del Consejo de la Unión Europea de 12 de julio de 1.999.

Sección 6ª: Uso de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.36- Definición del uso global.

Comprende los espacios libres de edificación ajardinados o no destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas de la ciudad y el municipio.

Artículo 5.03.37- Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Zonas Verdes asociadas al Sistema General de Comunicaciones:

Zonas ajardinadas total o parcialmente y situadas en todos los casos de manera contigua algunos Sistemas Generales de Comunicaciones, bien de manera lineal bien agrupado, como reserva para éstos permaneciendo mientras tanto debidamente tratados y ajardinados.

2. Zonas Verdes públicas:

Zonas ajardinadas parcial o totalmente de uso público destinadas al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o a la simple protección del mismo, o, paseos o sendas lineales que tiendan a comunicar los distintos elementos del sistema general o local de espacios libres. También se incluyen los parques urbanos destinados al esparcimiento y recreo de la población y al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad, compatibles con la implantación de pequeñas instalaciones provisionales de equipamiento cultural o deportivo con condiciones

3. Espacios Libres de usos públicos:

Áreas de uso público no ajardinadas carentes de edificación destinadas a facilitar la relación social desestructurada en la ciudad, o la simple separación de elementos edificados entre sí o con el viario urbano.

4. Zonas Verdes privadas:

Áreas ajardinadas de dominio y uso privado, catalogadas y calificadas por el Plan General o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada Ordenanza de Edificación y Usos o de las condiciones de ámbito.

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.38- Condiciones comunes a todas las categorías.

- 1 - Las instalaciones o edificaciones autorizadas según las condiciones establecidas cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.
- 2 - En particular las especies vegetales o animales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se encuentran dentro del régimen general de protección, lo que exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para su tala.

- 3 - Las instalaciones o edificaciones autorizadas lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por el concesionario y/o titular la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente. No obstante lo previsto en el párrafo anterior, y previa la acreditación del cumplimiento de los requisitos legales exigibles, podrá autorizarse instalaciones o edificaciones de titularidad privada, compatibles con las de naturaleza pública existentes.
- 4 - Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización de un estudio del impacto biológico o medio-ambiental por instituciones o profesionales de reconocida solvencia.
- 5 - Las únicas edificaciones sobre rasante toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres o de infraestructuras. Su ocupación no podrá ser superior al 5 % del total de la superficie de zona verde y la cara superior del forjado más elevada estará como máximo a 5 ml sobre la rasante.
- 6 - Los aparcamientos públicos subterráneos: se autorizan, *sin limite de plantas* que su instalación no provoque cortas masivas de especies arbóreas y que se mantenga una capa superficial de tierra vegetal de espesor no menor de 1,20 ml sobre la totalidad del 50 % ocupado cuando se emplacen en zonas verdes.
- 7 - El desarrollo de estas áreas se acompañará previamente cuando sea conveniente de un Plan Especial que describa y justifique la actuación a implantar.
- 8 - En los casos en los que los sistemas generales incluidos en esta calificación afecten al dominio marítimo-terrestre, deberán remitirse a la regulación establecida en el Título III de la Ley de Costas.

Las cláusulas de excepcionalidad se regulan en las condiciones de los usos pormenorizados definidas en el apartado siguiente.

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.39- Condiciones particulares de los Parques Urbanos mayores de 40.000 m2.

Estos parques tendrán el carácter de grandes parques urbanos de tipo forestal y ajardinado, que incluyen diversas actividades complementarias de tamaño medio destinadas al ocio, recreo, información de la población, asistencial y educativo.

- 1 - La edificabilidad máxima para parques urbanos de estas características será de 0,01 m²/m² aplicable a todos los usos permitidos en los puntos siguientes.
- 2 - Se autorizan las instalaciones deportivas descubiertas ocupando una superficie menor del 20 % del total del parque, que podrá vallarse con un sistema transparente de calidad.
- 3 - Asimismo se autorizan los usos deportivos en edificios cubiertos. Tendrán una altura máxima a la cornisa de 6,50 ml. El conjunto de los edificios más sus instalaciones descubiertas, incluso los aparcamientos públicos exigidos, cumplirán el límite del anterior epígrafe, pudiendo vallar el conjunto con un sistema de cierres transparentes de calidad.
- 4 - Se autorizan los usos de equipamientos, incluso de titularidad privada, para los usos antes mencionados en edificios cubiertos, siempre que comprenda el conjunto del edificio más sus

usos complementarios, incluso aparcamientos públicos, una superficie menor del 20 % de la superficie total del parque. Los edificios tendrán una altura máxima a la cara superior del último forjado de 6,50 ml. Podrán asimismo vallarse los conjuntos con soluciones transparentes de calidad.

- 5 - Se autorizan los usos de carácter cultural o recreativo ocupantes de grandes superficies siempre menores del 10 % del total del parque, con las condiciones de ocupación, altura, edificación y tratamiento del suelo definidas en cada caso por el Ayuntamiento, siempre que se respete el destino general y el carácter público de estos parques.
- 6 - Se autorizan los aparcamientos públicos en superficie menor del 5 % del total del parque y un máximo por unidad concentrada de 50 plazas. Se utilizarán preferentemente tratamientos del suelo blandos (tierra apisonada, gravas, etc.). Deberán delimitarse con especies arbóreas y arbustivas de altura no menor de 1,20 ml, y se dispondrán plantaciones arbóreas de hoja caduca entre las plazas de aparcamiento.
- 7 - Se autorizan los quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, comidas, flores, periódicos, etc., en proporción no mayor de uno por cada 25.000 m² o fracción, separados entre sí una distancia en línea recta no menor de 200 ml. Cada uno de ellos podrá ocupar con edificaciones una superficie menor de la fijada en el primer punto en una sola planta, y con mesas, cenadores, marquesinas, enredaderas, etc. una superficie menor del 2 % del parque, siempre que éstas sean desmontables y no se manipule en modo alguno la superficie del terreno. La altura máxima de la cara superior del forjado de techo será de 4 ml. Además deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada mesa, o cuatro plazas, o cada 5 m² útiles o cada 10 m² ocupados.
- 8 - La suma total de las superficies ocupadas por los usos anteriormente autorizados no podrá superar el 30 % del total del parque.
- 9 - Los usos anteriores mantendrán entre ellos una distancia superior a 150 ml en el caso de los equipamientos entre sí; de 25 ml en el caso de los aparcamientos y quioscos entre sí y con los equipamientos. Además mantendrán una distancia entre sí los edificios del mismo uso de 50 ml.
- 10 - A los solos efectos de estas Normas de autorización de usos tendrán la consideración de parque urbano las superficies de distinta calificación pormenorizada limítrofes integradas en el mismo sistema general por pertenecer a los usos globales de Espacios Libres o Comunicaciones y Transportes. En especial en el cómputo de la superficie total del parque se incluirán estas superficies limítrofes.

Artículo 5.03.40- Condiciones particulares de los Parques Urbanos menores de 40.000 m².

Estos parques mantendrán el carácter de parques urbanos ajardinados prioritariamente, si bien pueden admitir además inclusiones de actividades en superficie no cubierta ni cerrada de tamaño medio y pequeños edificios para usos culturales y recreativos exclusivamente.

- 1 - La edificabilidad máxima para parques urbanos de superficie mayor de 10.000 m² será de 0,01 m²/m² y de 0,02 m²/m² para los de superficie menor de 10.000 m², aplicable a todos los usos permitidos en los puntos siguientes.

- 2 - Se autorizan las instalaciones deportivas descubiertas ocupando una superficie máxima menor del 15 % del total del parque que no podrá ser vallada en forma estable.
- 3 - Se autorizan los usos de equipamiento cultural en edificios con una altura máxima de la cara superior del último forjado de 3,50 ml.
- 4 - Se autorizan los usos de carácter cultural o recreativo ocupantes sólo de suelo, con una superficie menor del 15 % del total del parque, con las condiciones de ocupación, altura, edificación y tratamiento del suelo definidas en cada caso por el Ayuntamiento, siempre que se respete el destino general y el carácter público de estos parques.
- 5 - Se autorizan los aparcamientos públicos en superficie menor del 10 % del total del parque, y un máximo por unidad integrada de 25 plazas. Deberán delimitarse en al menos dos de sus lados con especies arbóreas y arbustivas de altura no menor de 1,20 ml y dispondrán de al menos dos plantaciones arbóreas plaza de aparcamiento.
- 6 - Se autorizan aparcamientos públicos subterráneos que ocupen un máximo del 20 % de la superficie total del parque, en dos plantas subterráneas como máximo, siempre que la superficie ocupada disponga una superficie de 1,20 ml de tierra vegetal para poder asumir la plantación de especies vegetales de reducido fuste.
- 7 - Se autorizan los quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, periódicos, flores, etc, de tamaño menor de 50 m² útiles, en proporción no mayor de una por cada 10.000 m², y separados entre sí más de 100 ml en línea recta. Podrán disponer de una superficie menor de 500 m² por unidad para terraza temporera siempre que no manipulen la superficie del terreno.
- 8 - La suma total de las superficies ocupadas por los usos anteriores autorizados no podrá superar el 30 % del total del parque.
- 9 - A los solos efectos de estas normas de autorización de usos tendrán la consideración de parques urbanos las superficies de distinta calificación pormenorizada limítrofes integradas en el mismo sistema general por pertenecer a los usos globales de Espacios Libres o Comunicaciones y Transportes. En especial en el cómputo de la superficie total del parque se incluirán estas superficies limítrofes.

Artículo 5.03.41- Condiciones particulares de las Zonas Verdes públicas y los Espacios Libres públicos.

Estos parques y espacios libres de edificación de cierta entidad urbana forman parte del Sistema General de Espacios Libres, aunque en muchos casos su escasa entidad superficial o su alto valor medio-ambiental o histórico aconsejan una especial protección.

Por ello se ha optado por considerar dos distintas situaciones; las de superficie mayor de 10.000 m² y no lineales; y la de las que cumpliendo las mismas condiciones anteriores no alcanzan los 10.000 m² de superficie o de mayor superficie pero de carácter lineal.

- 1 - El uso deportivo en instalaciones descubiertas:
 - a) Se autoriza en las mayores de 10.000 m² con una superficie inferior al 10 % del total de la zona verde o espacio libre de que se trate, incluso los pequeños edificios anejos para usos complementarios con una superficie máxima del 0,50 % del total. Está prohibido el vallado de dichas instalaciones.
 - b) Queda prohibido en las menores de 10.000 m².
- 2 - El uso deportivo en instalaciones cubiertas queda prohibido en ambos supuestos.

3 - El uso de equipamientos culturales exclusivamente:

- a) Se autoriza en las mayores de 10.000 m² con una superficie menor del 1 % del total de la zona verde o espacio libre de que se trate. Se le autoriza una máxima a cara superior del forjado último de 3,50 ml.
- b) Se autoriza en las menores de 10.000 m² con una superficie menor del 0,50 % del total de la zona verde o espacio libre de que se trate. Se le autoriza una altura máxima a cara superior del último forjado de 3,50 ml.

4 - Quedan prohibidos en ambos supuestos, las instalaciones para actividades culturales o recreativas de carácter permanente.

5 - Los aparcamientos públicos en superficie:

- a) Se autorizan en las mayores de 10.000 m² con una superficie menor del 5 % del total, una localización perimetral y una conformación en línea o batería lineal tangente.
- b) Quedan prohibidos en los menores de 10.000 m².

6 - Para ambos supuestos la existencia o no de quioscos de bebidas, periódicos, flores, etc dependerá del régimen general de concesiones establecido por el Ayuntamiento.

7 - Para estos supuestos la suma total de las actividades autorizables no podrá exceder del 16 % de la superficie total correspondiente a las de más de 10.000 m² y del 0,50 % de las de menos de 10.000 m².

Artículo 5.03.42- Condiciones particulares de las Zonas Verdes incluidas en un Sistema General de Comunicaciones.

En estas áreas se autorizan exclusivamente los usos de aparcamientos públicos en superficies menores del 20 % de la superficie total que ostenten y en agrupaciones independientes de un máximo de 20 plazas. Deberán disponerse plantaciones arbustivas y arbóreas que eviten la creación de placas pavimentadas de imagen no deseada.

Artículo 5.03.43- Condiciones particulares del uso de zonas verdes privadas.

1 - Se autorizan las instalaciones deportivas al aire libre de uso privado siempre que no ocupen una superficie superior al 30 % de la zona de que se trate y no rebasen la cota de la rasante del terreno.

2 - También se autorizan instalaciones deportivas cubiertas de uso privado que no ocupen más del 15 % de la zona de que se trate y que no superen la altura máxima de edificación en planta baja.

En todo caso se separarán una distancia igual a su altura máxima en relación con cualquier fachada residencial sobre la que tengan una proyección horizontal superior a 3 ml; en caso de ser inferior la distancia podrá reducirse a la mitad.

La separación a cualquiera de los linderos será de al menos la altura máxima de la edificación.

3 - Se permitirá la instalación de equipamientos de uso privado siempre que no superen el 5 % de la superficie de la zona de que se trate y sólo con edificación en planta baja.

4 - Se permitirán aparcamientos privados en superficies que no superen el 15 % de la superficie de la zona. Si son subterráneos se podrán extender al 25 % de la zona, o al 40% si se garantiza que en la superficie incremental ocupada se pueden realizar plantaciones de arbolado. En cualquier caso se exigirá para ese 15 % incremental un espesor de tierra vegetal igual o mayor a 1,20 m.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

En ningún caso estos aparcamientos podrán superar las dos plantas bajo la rasante del terreno.

- 5 - La adición de las superficies ocupadas por el conjunto de estos usos compatibles autorizados que se acaban de especificar, en ningún caso superará el 35 % de la superficie de la zona. Sólo se exceptúa de esta regla el aparcamiento subterráneo que pudiera existir. Es decir, al menos el 65 % de cada zona verde privada deberá destinarse a su ajardinamiento, arbolado o tratamiento superficial apto para el uso de peatones o el juego de niños.

Sección 7ª: Uso de Comunicaciones y Transporte.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.44- Definición del uso global.

Comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier clase.

Comprende asimismo los espacios destinados al tránsito y estancia de vehículos del transporte público o colectivo interurbano, tanto de personas como de mercancías.

Comprende asimismo todos aquellos usos de servicio o complementarios del característico tales como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento o aparcamientos públicos, etc.

Artículo 5.03.45- Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Red viaria interurbana:

Comprende el conjunto de vías rodadas exteriores al perímetro urbano que cumplan una función primordial de relación en la estructura municipal, con la red viaria general del país y con la general urbana.

Incluye las autopistas, autovías interiores y exteriores, las carreteras nacionales, las carreteras comarcales, las carreteras locales y las carreteras vecinales.

2. Red viaria urbana:

Comprende todas las vías de comunicación de personas y vehículos (excepto ferrocarriles y aeronaves), no incluidas en la red viaria interurbana, dentro del perímetro urbano.

3. Red de sendas rurales:

Comprende todas las vías de comunicación que estructuran el suelo no urbanizable no incluidas en la red viaria interurbana.

Incluye a título de ejemplo los caminos, sendas, veredas, vías pecuarias, cañadas, etc.

4. Estaciones de transporte:

Comprende los espacios destinados al paso y estancia de vehículos del transporte público o colectivo interurbano. Subsidiariamente podrá albergar usos terciarios, de almacenaje de mercancías y complementarios del uso característico.

5. Estaciones de servicio y unidades de suministro:

Comprende los locales o terrenos situados en las inmediaciones de las vías rodadas, o en sus zonas de afección o influencia si así estuviera establecido en la Normativa específica, y conteniendo los aparatos para el suministro de carburantes y lubricantes.

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.46- Condiciones generales del uso global.

- 1 - El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.
- 2 - Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico.
- 3 - Los organismos competentes y las reglamentaciones básicas son para cada uso pormenorizado los siguientes:
 - a) En la red viaria interurbana lo es la Dirección de Carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia y la reglamentación básica.
 - b) En la red viaria urbana lo es el Ayuntamiento y su reglamentación básica será el propio Plan General y cuantas ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.
 - c) En la red de sendas rurales lo es la Diputación Foral de Bizkaia.
- 4 - Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.
- 5 - Asimismo el uso indebido de la red viaria generará la misma obligación del punto anterior para el causante por la cuantía del deterioro causado.
- 6 - Los usos de estaciones de transporte y estaciones de servicio son sólo admisibles en la Categoría III de las definidas en estas normas, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.
- 7 - Las actividades ligadas a la conservación, reparación o mantenimiento de vehículos deberán estar físicamente separados del resto de los usos característicos o complementarios autorizados, debiendo ajustarse a las condiciones particulares exigibles para el uso global productivo y pormenorizado de talleres y almacenes, fijadas por estas normas.

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.47- Condiciones particulares del uso de la red viaria interurbana.

- 1 - El régimen general de usos y edificaciones de estas vías vendrá determinado por la normativa foral correspondiente.
- 2 - A estos efectos el Plan General recoge en las series de Planos 3 (Sistemas Generales y Calificación Global) y 4 (Alineaciones y Calificación Pormenorizada) la inclusión de esta vialidad.
- 3 - Los usos de estaciones de servicio y unidades de suministro, aparcamientos de descanso, etc propios del servicio directo al uso característico de estas vías se regulan por la correspondiente normativa foral. , permitiéndose las estaciones de servicio expresamente en la zonas calificadas globalmente para Actividades Económicas. En el caso de las Unidades de Suministro en suelo urbano residencial se remitirá su regulación a un Plan Especial y sólo se admitirán en suelos de dominio público mediante concesión
- 4 - Los usos de áreas de estacionamiento complejas, con estaciones de servicio, hoteles, restaurantes, etc. la aprobación de la Diputación Foral de Bizkaia.

Artículo 5.03.48- Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana.

- 1 - El régimen general de uso de estas vías es el diseñado en estas normas y en las correspondientes

ordenanzas de edificación y usos de aplicación a las parcelas con frente a las mismas.

- 2 - Con carácter general en espacios entre alineaciones y su prolongación vertical en dos planos generalmente paralelos sólo podrá ser invadido por la edificación cuando la ordenanza de las parcelas con frente a dicho viario lo autorice expresamente, con vuelos de la edificación nunca más bajos de ml 3,20 desde la cota de la acera y con anuncios en las mismas condiciones.
- 3 - A pesar de ello se permitirá que en la Categoría I Situación 2ª y en la Categoría II Situación 2ª las fachadas de las plantas bajas sobresalgan un máximo de 0,10 ml de la alineación para resolver exclusivamente cornisas de escaparates, toldos, peldaños de acceso, etc.
- 4 - Quedan autorizadas las vallas de protección de vías según decreto 60/2000 Normas técnicas de accesibilidad

Artículo 5.03.49- Condiciones particulares del uso de sendas rurales.

- 1 - Se destinarán exclusivamente al uso de tránsito de vehículos, personas y animales.
- 2 - La sección existente de dominio público no podrá ser invadida en modo alguno y por ninguna causa por los propietarios colindantes.
- 3 - Las especies arbóreas de borde de dichas vías se consideran de especial protección, por lo que su tala deberá contar con la preceptiva licencia municipal.
- 4 - Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, lo harán sobre las líneas de edificación señaladas en los Planos de Calificación Global sin perjuicio del dominio sobre los suelos entre dicha línea y la de borde de calzada.

Artículo 5.03.50- Condiciones particulares del uso de estaciones de transporte.

- 1 - La singularidad del uso urbano hace que su regulación deba realizarse mediante proyecto de obra, cuyas determinaciones queden definidas en el Capítulo 4 del Título II de la presente normativa.
- 2 - Serán tolerables todos aquellos usos terciarios relacionados directamente con servicio público principal, sin limitación de superficie edificada.
- 3 - Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con almacenamiento de combustibles, aceites, grasas y cualquier material que suponga un potencial peligro de ignición.
- 4 - Las actividades ligadas a la conservación o mantenimiento de vehículos deberán estar físicamente separadas del resto de usos, debiéndose ajustar en condiciones particulares a lo establecido para el uso global productivo y pormenorizado de talleres y almacenes.

Artículo 5.03.51- Condiciones particulares del uso de estación de servicio y unidades de suministro.

- 1 - No se podrán desarrollar actividades propias de los garages-taller y garages-venta de vehículos. Se prohíben las actividades de mantenimiento que no sean las que pueden realizar los propios usuarios, la venta al pormenor de cualquier tipo de vehículo.
- 2 - Cuando se pretenda establecer este tipo de usos, se podrá asociar una edificación menor de 100 m² útiles con previsión de una plaza de aparcamiento por cada 20 m².

Sección 8ª: Uso de estacionamientos.

Apartado 1: Definición y usos pormenorizados comprendidos.

Artículo 5.03.52- Definición del uso global.

Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado destinados al estacionamiento de vehículos ocasional o periódico.

Artículo 5.03.53- Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Áreas de estacionamiento:

Comprende los espacios de uso colectivo y dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos al aire libre.

2. Guardería aparcamiento:

Consiste en la actividad de guarda a vehículos automóviles cuando se desarrolla en edificios, sin admitir ningún tipo de labores de mantenimiento, suministro o asistencia.

3. Garaje aparcamiento:

Comprende los espacios de uso de guardería-aparcamiento con labores de mantenimiento, suministro o asistencia.

Estas labores no se confundirán con labores de garaje-taller que tendrán en este caso consideración de actividad productiva y sujeta a las limitaciones de este uso.

Apartado 2: Condiciones generales del uso global.

Artículo 5.03.54- Condiciones generales del uso global.

- 1 - Cada plaza de aparcamiento dispondrá de dimensiones mínimas de 2,20 por 4,50 ml, exentas de cualquier elemento, y deberán ser colindantes con una calle de circulación o zona de maniobra. A través de la plaza no se podrá acceder a ningún elemento de uso colectivo del estacionamiento que alberga el edificio. La superficie de la plaza de aparcamiento no podrá superar el 3 % de pendiente en cualquiera de sus sentidos.
- 2 - El número de plazas de aparcamiento de un estacionamiento estará acorde con la superficie total del mismo, sin que ésta pueda ser inferior a 20 m² útiles por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas, aceras, etc, ni superior a 30 m² útiles por plaza.
- 3 - En los estacionamientos deberán reservarse con carácter permanente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 40 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será como mínimo de 3,20 ó 3,60 ml, según esté o no libre al menos uno de sus lados tanto de cerramiento como de colindancia con otras plazas adyacentes de aparcamientos normales. Estas plazas serán debidamente señalizadas.
- 4 - No se permitirá en ningún supuesto la compartimentación en plazas individualizadas de las guarderías comunitarias, sea cual sea el procedimiento de cierre pretendido.
- 5 - Aparte de lo permitido para el caso de garaje-aparcamiento, no se permitirá el almacenamiento, ni siquiera provisional, de cualquier materia u objeto distintos de los vehículos para los que está previsto el estacionamiento.
- 6 - Normativa y licencias:
 - a) En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a esta actividad la CPI-96, y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.
 - b) Estarán sometidos a licencia municipal previa, la instalación, ampliación y modificación de

guarderías y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

- c) Las instalaciones de guarderías y aparcamientos están también sometidas a las regulaciones de la actividad industrial en situaciones semejantes, y a "Estándares de molestia limitadores de la actividad por categorías" en lo que se asimile a sus condiciones.
- d) El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de esta Plan General, ordenanzas de aparcamientos y guarderías en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en estas normas sobre condiciones de construcción, distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios de guardería y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.
- e) Cuando la disposición del inmueble en su parcela edificable, bajo la que habrá de localizarse la guardería de vehículos, sea de tal forma que impida el acceso a las guarderías de otras parcelas edificables contiguas será condición indispensable para el otorgamiento de licencia de edificación del primer inmueble la presentación de un proyecto de guardería mancomunado para las fincas afectadas que reúna la capacidad de vehículos exigible para la suma de todos los inmuebles a edificar. Se acompañará al proyecto la copia del documento privado de aceptación del proyecto común por parte de todas las propiedades afectadas.

7 - Prohibiciones específicas:

Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales altamente combustibles. Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos a la actividad de guardería aparcamiento y a este efecto se fijarán los rótulos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

8 - Estacionamientos en cubiertas de edificios:

Con carácter general se prohíbe el estacionamiento en edificios de usos residenciales. Para el resto de los usos, se permitirá el uso de estacionamiento en cubierta cumpliendo los requisitos fijados en las condiciones generales del uso, constructivas y técnicas de las instalaciones. Deberán garantizarse las medidas para evitar el impacto visual de los automóviles sobre estas edificaciones.

Artículo 5.03.55- Condiciones constructivas para las plazas y los estacionamientos.

1. Materiales de construcción:

- a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261).
- b) El pavimento será impermeable, antideslizante y con tratamiento antipolvo, continuo o bien con las juntas perfectamente unidas.
- c) Los techos deberán tratarse adecuadamente en todos los casos mediante raseos y enfoscados de cemento o estar realizados en hormigón visto
- d) En previsión de filtraciones a través de muros y soleras deberán fijarse en proyectos los niveles freáticos y soluciones constructivas adoptadas, debiendo garantizar la total impermeabilidad. En el caso de cierres provisionales motivados por la ejecución de fases, deberán igualmente garantizar la impermeabilización por medio de tabiques fluviales o solución constructiva análoga mediante la aplicación de tratamientos homologados.
- e) Se instalará una red de recogida de aguas residuales que vierta en un pozo de achique

desde donde se evacuará a la red general de saneamiento, mediante bombeo si es necesario.

- f) No podrá tener comunicación con otros locales de diferente uso, incluso si el uso de éste fuera el de reparación de vehículos.
- g) Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensores habrán de hacerlo mediante vestíbulos, a ser posible descubiertos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.
- h) La puerta de acceso será de tipo silencioso, de modo que su funcionamiento no supere los límites de ruidos marcados en la ordenanza municipal correspondiente.
- i) Tanto las plazas como las calles de circulación irán pintadas. Las plazas irán numeradas.

2 - Altura:

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,20 m. En descuelgues de la red de saneamiento y demás canalizaciones necesarias o elementos estructurales puntuales se limita la altura libre a 2,10 m.

La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 2,20 m y se indicará la altura máxima admisible para los vehículos que accedan a la guardería.

3 - Accesos y circulaciones interiores:

- a) Todos los aparcamientos que estén a distinta cota que la rasante de la vía de acceso deberán disponer obligatoriamente de uno o más accesos rodados mediante rampa que cumplirá las condiciones que se especifican más adelante.

- Los accesos tendrán una anchura mínima de 3 m para calles de sección superior a los 15 m.
- En calles de menor sección esta anchura mínima será de 4 m. Cuando la capacidad de la guardería sea superior a los 100 vehículos, ésta dispondrá de accesos independientes uno de entrada y otro de salida ambos con la anchura mínima exigida en función del ancho de la calle.
- La anchura regulada para el acceso se extenderá a los cinco primeros metros en profundidad a partir de la alineación de la calle.

- b) Independientemente de los accesos de vehículos se dispondrá guarderías accesos peatonales.

En plazas anejas a vivienda este acceso se realizará preferentemente a través portal.

Estos accesos se diseñarán sin interrupciones de las superficies peatonales de porches de uso público, adecuándose en todo caso a las indicaciones que al respecto establezcan los servicios técnicos municipales correspondientes.

- c) Tendrán carácter de acceso peatonal los siguientes elementos:

- Acceso por escaleras.

Tendrán una anchura mínima de 1 m y dispondrán de pasamanos. Deberán quedar aisladas de las plantas que atraviesan y mediante puertas cortafuegos. Se realizará el acceso a las mismas bien desde el portal del inmueble o bien desde vía pública o espacio libre de uso público de carácter peatonal. En el caso de que se pretenda dar acceso a éstas a través de la zona de espera deberá preverse una acera de anchura

mínima 0,90 m sobre elevada 0,15 m provista de barandado de protección y ajena a las dimensiones mínimas exigidas a la zona de espera. La puerta deberá ser independiente del portón del vehículo.

- Acceso por rampa.

Tendrán consideración de acceso peatonal por rampa aquellas aceras cuyo trazado discurre paralelo al de la rampa de acceso de vehículos y cumpla las siguientes condiciones:

Anchura mínima de 0,90 m (sin que esto compute a efectos de anchura mínima de la rampa de vehículos).

Sobreelevada 0,15 m respecto a la rampa.

Pendiente máxima 16% en tramos rectos y 12% en curvos acompañado a la rampa de acceso de vehículos.

Provista de barandilla.

Deberá cumplir iguales condiciones que las señaladas para escaleras, en el caso de acceder por la zona de espera.

Este tipo de acceso resultará sólo válido para acceder de sótano primero a planta baja o para otras plantas sobre rasante.

- Acceso a igual cota.

En el caso de que el acceso esté a igual cota que la planta de guardería habrán de respetarse las siguientes condiciones:

Anchura mínima 0,90 m.

Deberá cumplir iguales condiciones que las señaladas para escaleras, en el caso de acceder por la zona de espera.

- Los accesos peatonales se dispondrán de manera que el recorrido máximo hasta uno de ellos sea de 50 m. Este recorrido podrá discurrir por las calles de circulación de vehículos pero no atravesando plazas y otros elementos.
 - Los desembarcos de escaleras o ascensores dispondrán de vestíbulos de estancia.
 - Los pasillos de circulación peatonal a elementos comunes del edificio o trasteros no vinculados a plazas serán como mínimo de 0,80 m.
- d) La construcción de vados en los accesos a las guarderías no alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de la fachada y la acera.
- e) Se deberá cumplir la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigente, obligatoria, y aquella que en lo sucesivo pudiera promulgarse.
- f) Los estacionamientos dispondrán de un acceso peatonal independiente por cada 50 plazas o fracción.
- g) Si por razones de distribución interior se planteara que desde una misma superficie se pretendiese dar servicio a dos zonas de guardería distintas, esta superficie tendrá unas dimensiones mínimas de 5 m de longitud por 4 m de anchura, con una pendiente máxima del 3 %, a partir de la cual la zona concurrente de los distintos accesos permitirá una correcta visibilidad entre ambas. Esta solución no se permitirá en la zona de espera, debiendo en su caso disponer de dos zonas de espera independientes o bien a partir de una zona de espera única aplicar lo señalado en el párrafo anterior.
- h) Las calles interiores de circulación tendrán una anchura mínima de 3 m siempre que desde

éstas no se acceda a plazas. Las calles interiores desde donde se acceda a plazas tendrán una anchura mínima de 4,50 ml cuando éstas estén dispuestas con un ángulo de incidencia respecto al eje de la calle mayor de 45°. Caso de que el citado ángulo sea igual o inferior a 45 grados, el ancho de la calle podrá reducirse a 4 ml.

4 - Rampas de acceso de vehículos:

- a) Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema adecuado de señalización con bloqueo.
- b) Las rampas dispondrán de una zona de espera en el interior de la parcela o edificio de igual sección y longitud no menor de 5 ml, con una pendiente máxima del 3 %.
- c) Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 ml, tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².
- d) Las rampas tendrán una anchura mínima de 3 ml con pendientes máximas del 16 % en tramos rectos y del 12 % en tramos curvos, cuyo radio de giro mínimo es de 6 ml a eje de la rampa.

Artículo 5.03.56- Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos.

1 - Condiciones de iluminación:

La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás reglamentación vigente:

- Alumbrado ordinario, mediante luminarias fluorescentes que garanticen un nivel mínimo de iluminación de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio, y de 50 lux en la entrada.
- Alumbrado de emergencia.
- Alumbrado de señalización.

2 - Ventilación:

- a) El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. Serra de aplicación la Instrucción Técnica MI -NTB-27 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- b) Todas las plantas del local, además del acceso, poseerán ventilación directa con el exterior, o mediante un patio de superficie tal que garantice una renovación mínima del aire de 15 m³/h por m² de superficie útil.
- c) Cuando la ventilación sea forzada, garantizará una renovación mínima igual a la descrita. Se efectuará por depresión, evacuando el aire viciado por un conducto exclusivo que tendrá una altura de 2 m sobre la cota máxima del alero del edificio en el que se instale la guardería. Se procurará que la salida de la chimenea no quede apantallada por la cubierta del edificio, provocando retornos que puedan afectar a otros usos del mismo edificio. Cuando la disposición de la cubierta permita sospechar una insuficiente dispersión del contaminante evacuado se desviará la chimenea hasta superar la cumbrera.
- d) En guarderías existentes donde sea imposible la instalación de este sistema la ventilación se

realizará por sobrepresión, sin que la velocidad de salida del aire contaminado pueda ser superior a 1 m/sg.

El sistema de mando será el siguiente:

- Cuando la superficie total del garaje sea inferior a 1.000 m² útiles bastará con instalar un reloj que accione la ventilación en horas punta.
- Si la superficie total es superior a 1.000 m² útiles el mando se realizará mediante detectores de CO, regulados para entrar en funcionamiento para concentraciones superiores a 50 ppm.
- El caudal de ventilación por planta (15 m³/m²u h) se repartirá entre dos dispositivos o tomas de ventilación independientes.
- Donde se emplee ventilación forzada se recomienda el empleo de una ventilación natural adicional en toda la guardería de vehículos, mediante la creación de conductos cuya sección mínima venga fijada por la relación de 1 m² por cada 200 m² de superficie.

3 - Conducción de agua y extintores:

- a) En una distancia máxima de 5 ml medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 600 m² útiles se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en la Norma Básica NBE-CPI-96 (RD 2177/1996, BOE nº 261), provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto a la toma de agua.
- b) Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 o más Kg de CO₂, o polvo seco, de eficacia 13A - 89B en número y distribución tal que corresponda una por cada 125 m² de superficie o fracción.
- c) Cuando la superficie de local sea inferior a 125 m², se dispondrá al menos de un aparato extintor.

Apartado 3: Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.57- Condiciones particulares del uso de áreas de estacionamiento.

Serán admisibles en cada categoría según el régimen de Compatibilidad y con las condiciones impuestas por el mismo en cada ordenanza de edificación y usos. Para el cómputo de la dotación de aparcamientos en edificios de uso característico residencial, deberá también computarse, a efectos de plazas mínimas, el resto de usos no residenciales en el edificio.

- 1 - Podrán desarrollarse en superficie, elevación y bajo rasante. El estacionamiento en superficie no podrá rebasar la cota de rasante de la calzada pública desde la que se acceda.
- 2 - Las instalaciones en superficie deberán contemplar:
 - Plazas de dimensiones mínimas de 2,20 ml por 4,50 ml y plazas para minusválidos de 3,20 ml ó 3,60 ml por ml, 5,00 según el criterio del artículo 5.03.58-3, y en proporción no menor de una por cada 40 plazas o fracción.
 - Un diseño correcto de accesos, calles interiores, pasillos, etc que garanticen el movimiento

normal y fluido de los vehículos y peatones en modo exento de peligrosidad.

- La no interferencia con los itinerarios rodados y peatonales sobre espacios de carácter público.
 - La integración en el paisaje urbano propio de la zona donde se localicen. A estos efectos se dispondrán los elementos urbanos necesarios tales como taludes ajardinados, plantaciones de arbolado, y mobiliario urbano.
 - La superficie máxima de ocupación por instalaciones subsidiarias de las de aparcamiento será del 5 % de la superficie total. En caso de aparcamientos descubiertos en superficie deberán utilizarse materiales desmontables que aseguren la provisionalidad de la edificación. No se admitirán materiales de fábrica ni aquellos que exijan cimentación bajo rasante.
 - Se permitirá la colocación de marquesinas o elementos de protección de los vehículos siempre que su diseño se adapte a las características del paisaje urbano en que se integra.
- 3 - Se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación y mantenimiento de vehículos así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que suponga un potencial peligro de combustión.
- 4 - Deberá contar con instalación de alumbrado con el nivel existente en el alumbrado público contiguo y de recogida de aguas pluviales y vertido a la red general de saneamiento.
- 5 - Habrán de señalizarse mediante luminosos los accesos y salidas del aparcamiento.

Artículo 5.03.58- Condiciones particulares del uso de guardería-aparcamiento.

Se permiten aparcamientos bajo rasante en áreas de parcelas edificables libres de edificación sobre rasante, cuando se justifique la actuación para cumplir con los estándares exigibles a las parcelas afectadas determinados en los puntos posteriores de este mismo artículo y siempre que no suponga la corta masiva de especies arbóreas.

Los aparcamientos deberán disponer de acceso directo a los espacios comunes de la edificación, a través al menos de una escalera de 1,20 ml de sección libre constante, en tramos de un máximo de 9 escalones, por cada 25 plazas.

Asimismo dispondrán de una instalación manual de lavado de vehículos de uso privado o colectivo.

Las guarderías-aparcamiento dispondrán al menos de un aseo compuesto de retrete y lavabo independiente con ventilación para guarderías con una capacidad de mas de 50 vehículos, debiendo de ser este aseo adaptado.

a) A partir de 200 plazas y hasta 400 se acondicionará otro aseo, igualmente adaptado.

Por cada 400 plazas mas se instalará otro aseo, no siendo adaptado

Cuando haya agrupación de elementos se reservará un aseo adaptado para cada sexo por cada 10 o fracción.

Estándares de plazas de aparcamiento en actuaciones de edificación de nueva planta.

Para los edificios de nueva planta, deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación en el interior del edificio, en terrenos edificables del mismo solar, o en casos excepcionales en que ello no sea posible, en edificios o terrenos edificables situados a una distancia máxima al acceso de 150 ml,

con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras, y un máximo de 30 m².

Para los edificios objeto de rehabilitación se deberán prever en los proyectos las mismas condiciones salvo que se demuestre justificadamente la imposibilidad, en cuyo caso quedarán exentas.

1 - Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de guardería las siguientes edificaciones en suelo urbano de actuación directa:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 250 m².
- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6,50 m.
- Las que tengan su frente de fachada inferior a 6,50 m.

2 - Las plazas de guardería de vehículos rodados que deberán preverse son las que se relacionan a continuación. Tanto el número mínimo como el máximo de plazas enunciadas tendrán la consideración de obligatorias a los efectos de su exclusión en el cómputo de la superficie edificable; en consecuencia, la superficie de guardería en la que se localicen plazas superiores al número establecido como máximo deberá ser computada como superficie edificable.

- **Edificios residenciales:**

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie útil igual o superior a 160 m² útiles, una plaza por cada fracción de 80 m² útiles.

Plazas máximas:

- Viviendas colectivas, dos plazas por vivienda.
- Viviendas unifamiliares de superficie útil menor de 160 m²; dos plazas por vivienda.
- Viviendas unifamiliares de superficie útil mayor de 160 m²; tres plazas por vivienda.

Se dispondrán plazas de guardería de vehículos para minusválidos en igual número al de viviendas con tal destino. En este caso al menos uno de los ascensores llegará hasta la planta de garaje.

- **Edificios industriales, almacenes, talleres** y, en general, locales destinados a la actividad productiva.

Plazas mínimas:

Una plaza por cada local de superficie superior a 100 m² útiles, y un mínimo de una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción dedicada a esta actividad.

Plazas máximas:

- Una plaza por cada 100 m² de superficie útil o fracción.
- Las plazas anteriormente mencionadas se exigirá con independencia de las obligatoriamente establecidas para operaciones de carga y descarga.

- **Oficinas, despachos, bancos** y similares o, respecto de las zonas de dichas actividades en edificios de otros usos.

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada 100 m² de superficie útil o fracción.

Plazas máximas:

- Dos plazas por cada 100 m2 de superficie útil o fracción.
- **Uso comercial.**
Plazas mínimas:
 - Una plaza por cada 70 m2 de superficie útil o fracción en el caso de nuevas implantaciones comerciales en parcela propia o de cambio de uso del edificio, nunca en el caso de una implantación comercial en un edificio de uso residencial.Plazas máximas:
 - Una plaza y media por cada 70 m2 de superficie útil o fracción.
- **Hoteles y residencias.**
Plazas mínimas:
 - Instalaciones de 4 ó 5 estrellas: una plaza por cada dos plazas hoteleras.
 - Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada cuatro plazas hoteleras.
 - Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada seis habitaciones.Plazas máximas:
 - Instalaciones de 3 o más estrellas: una plaza por cada plaza hotelera.
 - Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada dos plazas hoteleras.
- **Clínicas, sanatorios y hospitales.**
Plazas mínimas:
 - Una plaza por cada dos camas.Plazas máximas:
 - No se establece un límite para el número de plazas máximo. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.
- **Teatros, cines, salas de fiestas, espectáculos, convenciones y congresos, gimnasios** y otros análogos.
Plazas mínimas:
 - Una plaza por cada 15 localidades, hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza por cada 10 localidades.Plazas máximas:
 - No se establece un límite para el número de plazas máximas. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.
- **Bibliotecas, galerías de arte, museos** y otros análogos.
Plazas mínimas:
 - Una plaza por cada 200 m2 de superficie construida o fracción, en establecimientos de más de 1.000 m2 construidos.Plazas máximas:
 - No se establece un límite para el número de plazas máximas. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.

- **Otros usos de equipamiento.**

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada dos empleos y/o una plaza por cada cinco plazas de servicio prestadas si los receptores del servicio son adultos.

Plazas máximas.

- No se establece un límite para el número de plazas máximas. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.

3 - Condiciones de interpretación del anterior epígrafe.

- Lo que se dispone en el apartado anterior para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de guardería, es aplicable también en los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten un cambio de uso.
- Cuando por aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para estacionamiento de un edificio resulte menor a 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de aparcamientos que condiciona el otorgamiento de la licencia de edificación.
- En toda actividad legalmente permitida que no figure relacionada en estas normas deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de estacionamiento en cantidad no menor a la requerida para la actividad más similar de entre las indicadas, que será precisada por los servicios técnicos municipales.
- La concesión de licencia municipal para la construcción e instalación de aparcamientos podrá supeditarse al compromiso por parte de titulares de mantener el destino y afectación de los bienes durante un tiempo determinado.

4 - Estándares de plazas de aparcamiento en actuaciones de conjunto.

Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable y los Planes Especiales, si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y las actividades, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada actividad en el artículo y en los párrafos siguientes, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de las actividades y su intensidad.

a) En particular, los Planes Parciales en suelo Urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para cada actividad se establece en el artículo anterior, en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto en todo caso las reservas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Los Planes Parciales para la actividad productiva y terciaria preverán, en concurrencia con las anteriores regulaciones las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers y otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de las actividades previstas, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de estos.
- Los Planes Parciales no podrán disponer al aire libre más del 50 % de las plazas de estacionamiento que se prevean por la actividad residencial.

b) Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamiento:

- Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o mayor a 1/2 se computará como una plaza más de aparcamiento.
- Los espacios de estacionamiento exigidos por estas normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.
- Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 ml de ancho por 4,50 ml de largo, correctamente señalizadas.
- Todo espacio de aparcamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.
- Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en un paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.
- En las áreas de aparcamiento y guardería de vehículos se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación y mantenimiento del vehículo, así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que pueda aportar un peligro potencial en caso de incendio.

No obstante podrá destinarse una zona de la guardería para realizar operaciones de mantenimiento siempre que se especifique en el proyecto de instalación y se detallen las condiciones de uso.

- La superficie mínima que tendrá un local para que pueda instalarse en él una guardería de vehículos será de 100 m² útiles de modo que albergue 5 vehículos.

Artículo 5.03.59- Condiciones particulares del uso de garage-aparcamiento.

Se prohíben las actividades que excedan los 55 db medidos en cualquier punto del cierre del recinto en donde se producen así como todas las labores relacionadas con el mantenimiento de la carrocería (pinturas, etc.). En todo espacio destinado a acceso de los garages-aparcamiento y sus anexos se prohíbe toda actividad incluida la aparcamiento, debiendo quedar un paso mínimo de 3 ml.

Sección 9ª: Excepciones a los Usos Pormenorizados y afecciones del dominio marítimo-terrestre.

Artículo 5.03.60- Condiciones exigibles a las excepciones.

Se admiten situaciones excepcionales en las condiciones particulares de los usos contemplados en los artículos anteriores, cuando se cumplan las condiciones siguientes:

- a) La causa que es motivo de incompatibilidad con el planeamiento no supere el 20% las determinaciones máximas o mínimas reguladas en los usos pormenorizados.
- b) La presentación de un proyecto en el que se justifique de forma suficiente la bondad de la propuesta para obtener la aprobación por parte de los técnicos municipales.

Artículo 5.03.61 Afecciones del dominio marítimo-terrestre a terrenos colindantes

Con independencia de las señaladas en los apartados anteriores se deberán tener en cuenta con los terrenos colindantes con el dominio marítimo-terrestre por razones de su protección las siguientes determinaciones:

- a) La regulación del dominio marítimo terrestre se realizará conforme a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.
- b) Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según lo previsto en los arts. 48.1 y 49 del R.D. 111/92 que modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- c) Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o servidumbre, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- d) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones que establece el art. 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS.

CAPITULO I: PRELIMINAR.

Artículo 6.01.01- Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas Regulatoras de la Edificación y Usos.

- 1 - Las presentes ordenanzas reguladoras de edificación y usos tendrán carácter de determinación vinculante del Plan General en los siguientes casos:
 - Suelo urbano consolidado de actuación directa.
 - En actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
 - Suelo urbano dentro de Unidades de Actuación en el caso de que no se remitan a las condiciones propias del ámbito.
 - Dentro de los ámbitos de ordenación del Plan General cuando así lo señale expresamente su correspondiente ficha de ámbito.
 - Dentro de las delimitaciones de Mantenimiento de la Ordenación Actual, y referido exclusivamente a su régimen de compatibilidad de usos, excepto que su Documento Refundido de Ordenación señale lo contrario.
- 2 - El ámbito de aplicación de cada ordenanza se determina gráficamente en la serie de Planos de Calificación Pormenorizada a escala 1:2000 para el conjunto del perímetro urbano.
- 3 - Cada ordenanza contiene siete apartados generales y un octavo de condiciones particulares, si se precisa. Son las siguientes:

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO I: Preliminar

- 1. Definición y ámbito de aplicación.
 - 2. Clasificación (grados de la ordenanza).
 - 3. Condiciones de parcela.
 - 4. Condiciones de ocupación de parcela.
 - 5. Condiciones de la edificación.
 - 6. Condiciones de uso.
 - 7. Condiciones particulares (cuando las hubiere).
- 4 - El contenido normativo de la edificación en cada zona de la ciudad de la ordenanza se complementa con las regulaciones establecidas en el resto de títulos de estas normas.

CAPITULO 2: ORDENANZA OR-1 EDIFICACION DE ALINEACION VIARIA

Artículo 6.02.01- Definición y ámbito de aplicación.

La ordenación por alineación viaria consiste en la determinación de la forma de las edificaciones por medio de la definición de las alineaciones exteriores de éstas, haciéndolas coincidir con las alineaciones de los espacios destinados al uso de la comunicación viaria o a cualquier otro sistema general o local, ello sin perjuicio de los retranqueos que se permitan.

El ámbito de aplicación se extiende a los tejidos conformados como manzanas total o parcialmente, en las zonas adyacentes al Paseo de los Fueros, Avenida Askatasuna, Gernikako Arbola, Plaza de la Estación y Lutzana.

Artículo 6.02.02- Clasificación.

1 - Se establecen dos grados para esta ordenanza.

A esta clasificación se superponen las determinaciones que establece el régimen especial de protección. Este régimen establece tres categorías de protección a las que corresponden tres correlativas ordenanzas especiales. Cada categoría de protección supone un conjunto discontinuo de edificios perfectamente identificados.

2 - Dentro de la OR-1 se establecen dos grados que afectan a manzanas completas o a sectores determinados de éstas.

Grado 1º: Manzanas de edificación perimetral con patio de manzana.

Grado 2º: Manzanas de edificación perimetral de fondo ilimitado sin patio de manzana.

Artículo 6.02.03- Condiciones de la parcela para todos los grados.

1. Parcela mínima:

La parcela mínima corresponde a la parcela existente. No se permiten subdivisiones de las parcelas existentes a menos que permitan la formación de dos o más parcelas teniendo la más pequeña una superficie mínima de 500 m² y un frente mínimo de 20 m.

2. Frente mínimo de parcela:

Es el que corresponde a la parcela original; en caso de subdivisiones se estará a lo señalado en el punto anterior.

Artículo 6.02.04- Condiciones de ocupación de parcela para todos los grados.

1. Retranqueos obligatorios:

No se permiten los retranqueos en relación con la alineación de fachada o con límites laterales de parcela, excepto en los casos en que estas últimas lindan con una zona verde o libre pública o privada.

Tampoco se autorizan los patios abiertos a fachada o los pasos abiertos entre fachada y patio manzana excepto en los casos específicos regulados.

2. Porcentaje máximo de ocupación en parcela:

a) Ocupación sobre rasante:

La ocupación de parcela en planta baja como en plantas superiores podrá ser del 100 %, salvo por la limitación del fondo en plantas altas para el Grado 1º.

b) Ocupación bajo rasante:

La ocupación máxima bajo rasante podrá ser del 100 %.

3. Cerramientos:

La parte no edificada de la parcela se podrá deslindar del resto de fincas que forman el patio de manzana mediante muretes opacos o translúcidos de altura no superior a 1,85 ml.

Artículo 6.02.05- Condiciones de la edificación.

1. Condiciones generales:

Salvo en los casos particulares definidos por Estudios de Detalle en Unidades de Ejecución previamente delimitadas, la edificación deberá respetar la tipología del edificio entre medianeras con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por la doble condición de ocupación máxima de parcela y fondo edificable, además de por la altura máxima, conforme se regula a continuación.

2. Dimensiones de la edificación:

A) Altura máxima para todos los grados:

La altura se regula en función de los conceptos de trecho y ancho de calle, siendo:

- Trecho de calle: Es el espacio de calle comprendido entre las perpendiculares a las alineaciones trazadas en los extremos de cada parcela.
- Ancho de calle: Es el ancho promedio existente en cada trecho de calle. El ancho promedio será la media aritmética de los anchos medidos en las perpendiculares a la alineación trazadas en los extremos de cada parcela hasta la alineación opuesta. En el supuesto de que alguna de las perpendiculares trazadas en los extremos de cada parcela coincida con la existencia de otra calle, habrá de entenderse como límite de medición del ancho la prolongación imaginaria de la alineación opuesta más próxima a la citada perpendicular.
- La referencia o punto de origen para la medición de la altura es distinta para cada uno de los supuestos:
 1. Edificios con frente a una sola vía:
 - a) Si la rasante del Sistema General o Local, tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma, es menor de 0,60 m. La altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.
 - b) Si la diferencia de niveles es mayor de 0,60 m la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0,60 m por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.
 - c) Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 3 m por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, el edificio se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá con arreglo a las reglas anteriores, como si cada tramo fuera un edificio independiente.
 - d) La división de una edificación en varios edificios exige siempre la aplicación individualizada de la altura para cada edificio.
 2. Edificios con frente a dos o más vías, formando esquina o chaflán:
 - a) Si la altura fuera la misma en cada frente de vial, se aplicará lo dispuesto en el número 1 anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.
 - b) Si las alturas reguladoras fueran distintas, las mayores de ellas podrán correrse por las calles más estrechas adyacentes, hasta una longitud máxima a partir de la esquina o

última flexión del chaflán o del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho en caso de acuerdo curvo que, con un límite máximo de treinta (30) metros sea la mayor de las dos siguientes: una vez y media el ancho de la calle adyacente o la determinada por la intersección del vial de menor ancho de la prolongación de la línea límite de profundidad edificable correspondiente a la calle de mayor ancho. A partir de este punto se aplicará el resto de la fachada la altura pertinente al ancho de vial a que corresponde, o la determinada por la intersección sobre la alineación del vial de menor ancho, de la prolongación de la línea límite de profundidad edificable correspondiente a la calle de mayor ancho.

3. Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán:

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán, en cuanto a altura, como si se tratase de edificios independientes.

4. Edificios en manzanas que no dispongan parcialmente de espacio libre interior:

La altura reguladora se determinará por el ancho de vial a que da frente cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y la del frente opuesto. Si la manzana no alcanza en algún punto un ancho de veinte (20) metros, medido por la suma de las distancias desde el lugar geométrico citado a las alineaciones de los frentes de vial opuesto, la altura reguladora máxima será uniforme para todo el área de la manzana considerada e igual a la medida de las alturas que hubieran correspondido a sus diversos frentes por razón de los anchos correspondientes. La medida se hallará por promedio de las alturas de los frentes por sus longitudes, divididas entre la suma de longitudes de los frentes, con los mismos criterios respecto a las fracciones que el indicado en el art. 99 del Reglamento de Planeamiento.

Los casos particulares a que dan lugar alineaciones muy irregulares serán resueltos por equiparación con los criterios expuestos en los apartados anteriores mediante Estudio de Detalle.

5. Edificios con frentes a plazas:

Las alturas reguladoras máximas se determinarán en este caso atendiendo a la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que forman la plaza o afluyen a ella. Las dimensiones de la plaza no justifican una mayor altura.

Para la determinación de la altura en los casos de edificación con frente a plazas, no se tendrán en cuenta aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza. Los cruces de vía y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

6. Edificios con frente directo a Sistemas Generales y/o Locales que no estén destinados al uso de comunicación viaria o a suelo no urbanizable.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la mayor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana contiguos siempre que se asegure un espacio libre de edificación de dimensión superior a la del ancho del vial mayor al que se trate. Caso de que sólo un frente dé a vial, su altura será la adoptada en todo el resto de frente siempre que se cumpla lo anteriormente expresado.

7. Edificios con frente, a través de vial, a otros Sistemas Generales, Locales o Suelo No Urbanizable.

Cuando el solar, a través de un vial, dé frente a suelo destinado a otros Sistemas, como

ferrocarriles, líneas de transporte de energía o gasoductos, cauces de ríos, zonas marítimo-terrestre u otras, la altura reguladora será la correspondiente al ancho de vial al que recae el solar, sin que se considere el espacio abierto asegurado como elemento conformador de alturas mayores.

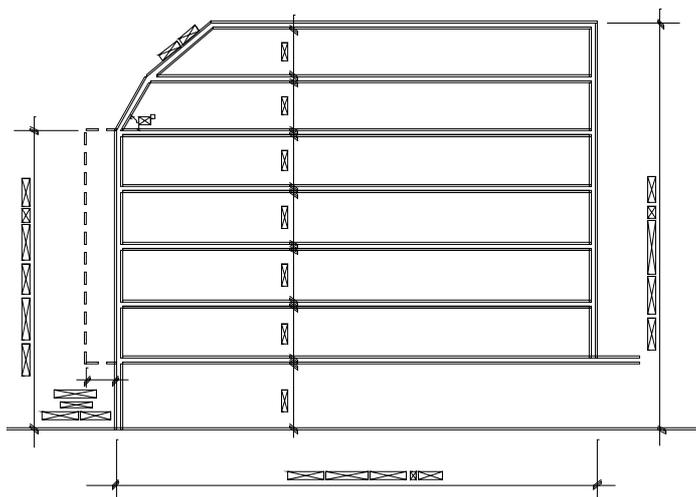
En los casos particulares en que el trecho de calle sea superior a 40 m, la altura vendrá definida por la correspondiente a secuencias de tramos de calles de 40 m, iniciándose la secuencia en el extremo de la parcela que esté más próxima a cualquier esquina de la manzana en que se ubica la parcela. En el caso de vías públicas divididas o separadas por un espacio calificado como Zona Verde o Espacio Libre de uso público, se descontarán las dimensiones de esas zonas a los efectos de determinación del parámetro de ancho de calle tal y como se describe en el párrafo anterior.

ANCHURA DE CALLE NÚMERO DE PLANTAS ALTURA DE CORNISA SALIENTES O VUELOS

(a en ml)	(máximo permitido)	(máxima en ml)	(máxima en ml)
$a < 8$	PB + 2 + A	9,60	no se autorizan
$8 \leq a < 10$	PB + 3 + A	12,60	0,60
$12 \leq a < 15$	PB + 3 + A	12,60	0,80
$12 \leq a < 15$	PB + 4 + A	15,50	0,90
$15 \leq a$	PB + 5 + A	18,50	1,00

Quedan prohibidos los vuelos en edificación a las alineaciones secundarias.

La regulación de las plantas superiores al máximo se realizará según la regulación gráfica que se acompaña.



B) Fondo edificable máximo:

Grado 1º: Fondo máximo en plantas superiores 25 m.

Grado 2º: No se impone fondo máximo.

En ambos grados estos fondos se refieren a las edificaciones a partir de la 1ª Planta.

En ningún caso se permitirán edificaciones residenciales exentas en alturas, situadas al interior de la parcela. Todas las viviendas deberán tener su acceso por la alineación de calle a través de un cuerpo edificado único.

C) Fondo mínimo edificable:

Cuando por aplicación del porcentaje máximo de ocupación de parcela se produjeran fondos edificables menores de 12 ml se autorizará este fondo con el carácter de mínimo edificable, debiéndose de cumplir la regulación de patios de parcela señalada en las normas generales de edificación.

D) Edificación bajo rasantes:

Se autorizan dos plantas bajo rasante cuya ocupación de parcela puede ser del 100%.

3. Edificabilidad para todos los grados:

a) Parámetros de Edificabilidad.

No se define un índice de edificabilidad en esta ordenanza. La edificabilidad en cada grado y en cada parcela será la que determinen los parámetros de ocupación, las condiciones de la edificación y las condiciones de separación de esta ordenanza. La superficie de vivienda media deberá de ser de 70 m² construidos descontados los elementos generales.

En todo caso se impondrá un límite máximo de edificabilidad de 4,75 m²c/m²s.

4. Condiciones de separación para todos los grados:

Los patios de manzana vendrán regulados por las disposiciones que adopten edificaciones para cumplir las limitaciones concurrentes de fondo máximo edificable, máximo porcentaje de ocupación de parcela, y separaciones a los linderos posteriores y a los edificios fronteros en el interior de manzana. En la mayor parte de los casos, estas condiciones aseguran la amplitud de estos patios.

a) Separación de los edificios a los fronteros a través del patio de manzana.

El espacio interior resultante de la aplicación de las determinaciones anteriores, deberá permitir que se inscriba dentro del mismo un círculo del diámetro mínimo que se señala seguidamente:

ALTURA DEL EDIFICIO	DIÁMETRO
Hasta tres plantas	9 m.
Cuatro plantas	12 m.
Cinco plantas	15 m.
Seis plantas	18 m.
Más de seis plantas	21m.

- b) Para evitar los excesivos perjuicios derivados de las situaciones precedentes se cumplirán como máximo las siguientes disposiciones referidas a la parcela soporte de licencia de nueva edificación:

La línea de fachada posterior se define como la paralela a la alineación de la calle trazada por el paramento de la edificación que alcanza mayor profundidad.

La distancia entre la fachada posterior y el fondo de parcela se medirá siempre sobre la línea perpendicular a la línea de fachada posterior, considerada tal y como se ha definido antes, trazada desde el punto medio de la línea de fondo de parcela.

La profundidad límite edificable, deberá reducirse en los casos de desnivel entre alineaciones exteriores opuestas, de modo que la edificación en el espacio interior, correspondiente a la rasante más elevada, no sobrepase un plano ideal trazado a 45° desde el límite de la profundidad edificable en plantas elevadas y habitables de la parcela opuesta, o de otros frentes de manzana. En cualquier caso las luces rectas de piezas de plantas elevadas, cumplirán por lo anteriormente expresado, con las dimensiones correspondientes a los patios interiores.

- c) Cuando el fondo edificable producido por aplicación de las condiciones de separación a lindero posterior o por las de separación entre edificios fronteros a través del patio de manzana sea menor que el derivado del porcentaje de ocupación máxima de parcela o que el derivado del fondo máximo edificable según el grado de la ordenanza que sea de aplicación, el fondo máximo autorizado será el menor de los dos.

- d) Se exceptúan del cumplimiento del anterior apartado las siguientes parcelas:

Las parcelas situadas en las esquinas que formen ángulo agudo, esté cortado o no por chaflán menor de 5 ml, quedarán exoneradas en una longitud de 24 ml sobre cada una de las alineaciones que forman el ángulo agudo medidos desde la intersección real o teórica de ambas.

Las parcelas que soporten edificaciones en planta baja, para las que se establece un retranqueo obligatorio mínimo para garantizar el patio en relación con el fondo de parcela.

Excepcionalmente en parcelas en esquina y/o de tamaño reducido en las que la aplicación de los criterios anteriores conduzca a fondos edificables insuficientes para una distribución lógica de la edificación se permitirá que estos alcancen los 10 m siempre que se cumpla la regulación de patios de parcela señalada en las normas generales de edificación.

- e) Si el cumplimiento estricto de las determinaciones anteriores resultara imposible debido a la irregularidad geométrica de los espacios resultantes, se resolverán las alineaciones interiores mediante un Estudio de Detalle referido a la totalidad de la manzana.

5. Otras condiciones de la edificación:

- a) Alturas libres para todos los grados:

La altura libre mínima de la planta baja será de 3,40 ml. y la de la de las plantas piso 2,70 ml. En el caso de la planta ático, la altura libre mínima será de 2,50 ml.

- b) Edificaciones complementarias para todos los grados.

Las edificaciones existentes se tolerarán dentro del régimen general de edificaciones de regímenes urbanísticos anteriores. Se tolerarán obras de mantenimiento y conservación normales pero ningún incremento de volumen, reedificación, etc, conforme se define en aquel régimen. Los usos que en ellas se albergan deberán cumplir, no obstante, la nueva

reglamentación de actividades y someter las molestias que pudieran ocasionar a los límites que en aquella se definan.

Las nuevas edificaciones no podrán superar los 4 ml de altura libre en ningún caso. Sólo se admitirán soluciones de cubierta inclinada o dentada con ángulos no superiores a 40 grados y cuya altura máxima por encima de la anterior no supere 1,20 ml. Caso de alcanzar alturas de cumbrera superiores en 0,80 ml a la superior del forjado de la planta baja del edificio principal, se exigirá un retranqueo mínimo respecto a la fachada posterior de éste de 3 ml.

c) Regulación de los patios abiertos al patio de manzana de Grado 1º.

Dentro de los límites edificables definidos por la ocupación máxima de parcela, el fondo edificable máximo y la línea de edificación posterior definida por las condiciones suplementarias establecidas en el punto 6.03.04 se pueden formar patios de parcela abiertos al patio de manzana o espacio común interior. Tendrán tal consideración los que en forma de U conforma el propio edificio como los que aparezcan por confluencia con los muros medianeros de otros edificios construidos. Se cumplirán las siguientes reglas:

En ningún caso la profundidad del patio será superior a su anchura. Esta regla se debe cumplir tanto para los patios que forman el propio edificio como para los definidos en relación con edificios colindantes. Toda la superficie de los paramentos del patio abierto a patio de manzana recibirá un tratamiento idéntico al correspondiente que se define para la fachada posterior. Cuando el fondo edificable del nuevo edificio rebase el del colindante, en la línea medianera sólo se podrá producir un escalón no mayor a 0,50 ml, tratado en toda su superficie como fachada.

Artículo 6.02.06- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos:

CATEGORÍA I

CATEGORÍA II

R Residencial	T Terciario	ES Sanitario/asistencial	EP Defensa
RU Resid. Unifamiliar	TO Oficinas y bancos	EA Admón. pública	EG Servicios gener
RC Resid. Colectiva	TC Comercios y mercados	ER Religioso	A Estacionamientos
P Productivo	TH Hotel y residencias	EC Cultural/docente	AE Area estacionam
PI Industrial	TB Estebtlos. públicos	EL Recreativo/social	AG Guar-Aparcamiento
PT Taller/almacenes	E Equip. comunitarios	ED Deportivo	AJ Garaje-Aparcamient

2. Condiciones del uso característico:

El uso característico es el residencial en vivienda colectiva con las siguientes condiciones:

- Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano, así como en patio de parcela o manzana y en parcelas que no tengan el frente mínimo a viario público establecido en la ordenanza. Se exceptúan los casos contemplados para las actuaciones de conjunto.
- Se fija una superficie media mínima de 70 m² construidos descontados los elementos comunes.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico:

- Se autoriza este uso en planta baja siempre y cuando quede comprendido en una categoría compatible con la residencia.
- Se autoriza en planta primera y superiores sin ninguna restricción, siempre que no haya vivienda en plantas inferiores. Se tolera el uso de oficinas existentes, que estén desde proyecto y licencia, parcial o totalmente destinadas expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.
- Se admite este uso, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso.
- Se permiten estos usos cuando se relacionan con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.
- Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, sólo si se relacionan con plantas superiores, y en aquella no se desarrollen habitaciones residenciales, sino tan sólo recepción y servicios comunes. Deberán contar con comunicaciones verticales independientes del resto del edificio. La capacidad se limita a un máximo de 50 plazas.
- Para uso educativo, sólo se toleran las academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos o similares, respetando siempre el límite de superficie.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO II: Ordenanza OR-1: Alineación viaria

- 7 - Para guarderías y preescolar sólo se admitirán instalaciones en planta baja cuando dispongan de superficies al aire libre en el patio de manzana amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50 % de la superficie cubierta. Esta no podrá superar los 150 m² útiles.
- 8 - Se admite el uso comercial siempre que la superficie máxima construida no supere los 2.000 m² útiles. Esta misma condición rige para el establecimiento de galerías comerciales o pasajes.
- 9 - Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general, así como las condiciones de ocupación de parcela y edificación, en unión de la parcela con frente a viario público de la que se segregó. Deberá disponer igualmente de un frente a inferior a 3 ml.
- 16 - Se autoriza este uso en bajos y sótanos en el caso de pequeños servicios al edificio o conjunto de edificios anejos y cumpliendo la correspondiente normativa sectorial.

CAPITULO III: ORDENANZA OR-2 EDIFICACION ABIERTA

Artículo 6.03.01- Definición y ámbito de aplicación.

La ordenación por edificación abierta regula las edificaciones de carácter abierto o semiabierto, que pueden realizarse sin que sea obligatorio el establecimiento de retranqueos respecto a las alineaciones oficiales establecidas.

Se permiten edificios con o sin patios interiores, estando estos regulados, en su caso, por las normas generales de la edificación.

El espacio entre los edificios se considera espacio libre de uso público o colectivo, sin que se exija con carácter general la diferenciación neta entre el espacio de propiedad pública y el de propiedad privada mediante cierres formalizados que consoliden tales límites.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se extiende a zonas de expansión donde interesa un tipo edificatorio que aúne las ventajas higiénicas de la edificación abierta con la capacidad de definición del espacio público que caracteriza a las ordenaciones volumétricas.

Es, a su vez, ordenanza de referencia, tanto en las condiciones de la edificación como de los usos, para las áreas ordenadas como Mantenimiento de la Ordenación Actual (MOA).

Artículo 6.03.02- Clasificación.

Se establecen dos grados para esta ordenanza.

- 1º Edificación abierta en altura de carácter intensivo, básicamente residencial y compatible con el uso comercial en planta baja.
- 2º Edificación abierta en altura moderada de carácter semi-intensivo. Además del uso residencial, esta ordenanza será referencia para la ordenación de un complejo múltiple de usos tales como los residenciales de carácter no familiar (hoteles, residencias, apartamentos, etc.) además de usos terciarios tanto privados como institucionales.

Artículo 6.03.03- Condiciones de la parcela para todos los grados.

1. Parcela mínima:

Las parcelas mínimas edificables serán de 600 m². Sin embargo se exigirá adicionalmente la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para cada manzana completa que será el instrumento que defina en concreto los volúmenes edificables y la adscripción de la parcela correspondiente a cada una de ellos o a sus fracciones.

2. Frente mínimo:

Cada parcela edificable deberá contar con un mínimo de 20 ml de frente a una alineación oficial propuesta por el Plan General en suelo urbano o por los Planes Parciales en suelo urbanizable. Este segmento de alineación no tiene por qué corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, pero en caso que así sea, el Estudio de Detalle deberá precisar la forma de acceso a los posibles aparcamientos subterráneos o, en su caso, la solución alternativa que estime conveniente.

Artículo 6.03.04- Condiciones de ocupación de parcela.

1. Retranqueos obligatorios para todos los grados:

No existen retranqueos obligatorios en relación con las alineaciones oficiales. Los retranqueos en relación con las diferentes parcelas edificables vendrán definidos en el Estudio de Detalle a nivel de cada manzana o, en su caso, en el Plan Parcial.

En el caso de que se cierre por completo de la parcela de modo que resulte un espacio de carácter privado y ajardinado, el retranqueo mínimo a cualquier alineación o lindero parcelario será de 4 ml y 6 ml al eje del vial que tenga menos de 10 m de anchura.

2. Porcentaje máximo de ocupación de manzana:

La ocupación se define en esta ordenanza con relación a la superficie de manzana edificable neta, o sea, interior a las alineaciones oficiales que definen el espacio edificable. Será entonces el Estudio de Detalle el que precise el cumplimiento de esta regulación.

Ocupación en planta baja, sótano y plantas piso según grados.

- 1 Se podrá ocupar hasta un 100 % de la manzana en planta baja y sótano. En este grado se podrá ocupar una proporción de manzana incluso en planta primera. El resto de las plantas podrán ocupar el 50 %.
- 2 Se podrá ocupar hasta un 70 % de la manzana en planta baja y sótano, teniendo que coincidir obligatoriamente las proyecciones respectivas de forma que siempre se asegure un mínimo de un 30 % de suelo libre que posibilite la plantación de arbolado y el ajardinamiento de la zona libre interior de cada manzana.

3. Cerramientos para todos los grados:

En esta ordenanza no es obligatorio que la parcela edificable quede enteramente delimitada por la edificación y por elementos de cierre de la parcela. Es posible sin embargo, que la propia edificación delimite por completo el espacio de la manzana edificable.

En caso de que esto no sea así y la edificación perimetral defina aberturas entre el espacio libre de la propiedad pública, viario o peatonal, del exterior y del interior de cada manzana, se podrá optar por delimitar estos límites o por dejarlos abiertos, incorporando el espacio interior al suelo libre de uso público.

Si se establecen cerramientos, estos podrán ser opacos en una altura máxima de 0,70 m debiendo a continuación y hasta una altura máxima de 1,85 ml ser resueltos mediante setos vegetales acompañados o no de madera, metálicos, etc.

Artículo 6.03.05- Condiciones de la edificación.

1. Dimensiones de la edificación:

a) Altura máxima de la edificación según grados:

Grado 1º La altura máxima será de planta baja más 10 plantas más un ático retranqueado un mínimo de 3 ml en relación con todo el perímetro del cuerpo principal edificado. Sólo se exceptúan de esta norma, en su caso, los cuerpos de comunicación verticales.

Grado 2º La altura máxima será de planta baja más 4 plantas y una 5ª retranqueada un mínimo de 3 ml a la fachada principal (la que da a viario) o bien incluida bajo cubierta inclinada un máximo de 35 grados. En este último caso se toleran ventanas abuhardilladas o mansardas en una longitud no superior al 35% de la longitud total de fachada y con las siguientes condiciones:

- b) Longitud y anchura máxima de la edificación.

La longitud máxima de las edificaciones será de 100 ml. Su anchura máxima será de 40 ml en planta baja y de 24 ml en planta de pisos.

2. Edificabilidad:

- a) Parámetros de Edificabilidad por grados.

Grado 1º:El índice de edificabilidad máximo será de 4,60 m²c/m² sobre parcela edificable neta; en ningún caso se contabilizarán los espacios viales definidos por el Plan General o por futuros Planes Parciales.

Grado 2º:El índice de la edificabilidad máximo será de 2 m²c/m² en las mismas condiciones que las expresadas para el Grado 1º.

3. Condiciones de separación de la edificación:

- a) A los solos efectos de la determinación de la altura de los bloques para la aplicación de las condiciones de separación entre edificios se tomará como altura de un edificio la siguiente:

La altura de fachada medida en el plano o sector del mismo más desfavorable.

Se tomará como plano más desfavorable el paramento vertical del edificio cuyo punto medio se encuentra más cercano al edificio con el que se pretende regular la separación.

Si el plano seleccionado tuviera una longitud horizontal mayor de 25 ml se seleccionará el sector de 25 ml de longitud cuyo punto medio está más cercano al edificio con el que se pretende regular la separación. Los sectores de 25 ml se determinarán a partir de ambas esquinas del edificio en cuestión.

La altura de fachada se medirá en el punto medio del plano o sector y en los extremos del edificio o sector, tomando como altura del edificio la mayor entre las medidas en el punto medio y la media de las medidas en los extremos.

- b) Separaciones entre bloques por grados:

Grado 1º la distancia mínima entre bloques sin patio de parcela será igual a la altura del más alto siempre que ninguno de los dos tenga patios de parcela a los que iluminen piezas vivideras (cocina, dormitorios o estares).

Si tiene patios de parcela, dicha distancia se incrementará a una vez y cuarto la altura del más alto. Idénticas reglas se establecerán entre caras interiores de bloques en forma de "U" o similares o, en general, entre disposiciones semicerradas que conformen los patios de manzana abiertos a la calle.

Grado 2º La semisuma de las alturas edificables.

4. Otras condiciones de la edificación para todos los grados:

- a) Alturas libres para todos los grados:

La altura libre mínima de la planta baja será de 3,40 ml. y la de la de las plantas piso 2,60 ml.

En el caso de la planta ático, la altura libre mínima será de 2,50 ml.

b) Edificaciones complementarias:

Se admiten edificaciones complementarias aunque incluidas en el conjunto de edificabilidad y ocupación del suelo total, con un máximo de dos plantas y destinadas a usos terciarios. Podrán tener muros medianeros los edificios de tipo residencial pero con accesos independientes.

Las edificaciones existentes se tolerarán dentro del régimen general de edificaciones de regímenes urbanísticos anteriores. Se tolerarán obras de mantenimiento y conservación normales pero ningún incremento de volumen, reedificación, etc, conforme se define en aquel régimen. Los usos que en ellas se albergan deberán cumplir, no obstante, la nueva reglamentación de actividades y someter las molestias que pudieran ocasionar a los límites que en aquella se definan.

Artículo 6.03.06- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos:

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO V: Ordenanza OR-4: Unifamiliar en Hilera

CATEGORÍA I

CATEGORÍA II

R Residencial	T Terciario	ES Sanitario/asistencial	EP Defensa
RU Resid. Unifamiliar	TO Oficinas y bancos	EA Admón. pública	EG Servicios gener
RC Resid. Colectiva	TC Comercios y mercados	ER Religioso	A Estacionamientos
P Productivo	TH Hotel y residencias	EC Cultural/docente	AE Area estacionam
PI Industrial	TB Estebtlos. públicos	EL Recreativo/social	AG Guar-Aparcamiento
PT Taller/almacenes	E Equip. comunitarios	ED Deportivo	AJ Garaje-Aparcamient

2. Condiciones del uso característico:

El uso característico es el residencial en vivienda colectiva con las siguientes condiciones:

Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano, así como en patio de parcela o manzana.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico:

- 1 - Se autoriza este uso en planta baja siempre y cuando quede comprendido en una categoría compatible con la residencia.
- 2 - Se autoriza en planta primera y superiores sin ninguna restricción, siempre que no haya vivienda en plantas inferiores. Se tolera el uso de oficinas existentes, que estén desde proyecto y licencia, parcial o totalmente destinadas expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.
- 3 - Se admite este uso, siempre que esté vinculado a planta baja con el mismo uso.
- 4 - Se permiten estos usos cuando se relacionan con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.
- 5 - Se admiten establecimientos hoteleros en planta baja, sólo si se relacionan con plantas superiores, y en aquella no se desarrollen habitaciones residenciales, sino tan sólo recepción y servicios comunes. Deberán contar con comunicaciones verticales independientes del resto del edificio. La capacidad se limita a un máximo de 50 plazas.
- 6 - Para uso educativo, sólo se toleran las academias de idiomas, oposiciones, enseñanzas especiales para adultos o similares, respetando siempre el límite de superficie.
- 7 - Para guarderías y preescolar sólo se admitirán instalaciones en planta baja cuando dispongan de superficies al aire libre en el patio de manzana amplias y soleadas, en proporción no inferior al 50% de la superficie cubierta. Esta no podrá superar los 150 m² útiles.
- 8 - Se admite el uso comercial siempre que la superficie máxima construida no supere los 2.000 m² útiles. Esta misma condición rige para el establecimiento de galerías comerciales o pasajes.
- 9 - Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general, así como las condiciones de ocupación de parcela y edificación, en unión de la parcela con frente a viario público de la que se segregó. Deberá disponer igualmente de un frente a inferior a 3 ml.
- 16 - Se autoriza este uso en bajos y sótanos en el caso de pequeños servicios al edificio o conjunto de edificios anejos y cumpliendo la correspondiente normativa sectorial.

CAPITULO IV: ORDENANZA OR- 3 MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION ACTUAL.

Artículo 6.04.01- Definición y ámbito de aplicación.

Esta ordenanza regula las actuaciones recientes, consolidadas o semiconsolidadas, organizadas por unas condiciones de ordenación de ámbito propio de forma explícita o implícita, que no coinciden con las derivadas de las ordenanzas sistemáticas del presente plan.

En gran parte estos “paquetes” urbanos se conforman en régimen generalizado de bloques de

“edificación abierta”.

Estas actuaciones, derivadas en su mayor parte como desarrollo urbano a través de del tiempo, presentan muy diversas formas edificatorias, alturas, porcentajes de ocupación del suelo, edificabilidad y densidad.

No obstante se incluirá una norma genérica que regule los casos hipotéticos de renovación total por manzanas completas acudiendo entonces a una regulación uniformadora de derechos y características.

Artículo 6.04.02- Clasificación.

1 - No existen grados en esta ordenanza.

A esta clasificación se superponen las determinaciones que establece el régimen especial de protección. Este régimen establece tres categorías de protección a las que corresponden tres correlativas ordenanzas especiales. Cada categoría de protección supone un conjunto discontinuo de edificios perfectamente identificados.

2- En el caso de no existir delimitación de ámbito, implica la incorporación como documento ordenador de la propia ordenación física expresada en documentos cartográficos a escala 1/2.000 con trazado viario, alineaciones o líneas de fachada y alturas de la edificación. La ordenación y ordenanzas de edificación son, en cada zona, las que derivan de la propia edificación existente.

En el caso de existir una delimitación de ámbito, habrá que remitirse al expediente urbanístico correspondiente.

Artículo 6.04.03- Condiciones de parcela.

Son las actualmente existentes o las reguladas en sus respectivos documentos de ordenación.

Artículo 6.04.04- Condiciones de ocupación de parcela.

1. Retranqueos y porcentaje máximo de ocupación de parcela:

Los retranqueos y porcentajes de ocupación de parcela se considerará que, en cada zona sometida a esta ordenanza, son los actualmente existentes y que se recogen como volumetrías específicas (líneas de edificación y alturas) en los planos 1/2.000 o en los documentos de ordenación procedentes de los Planes Parciales que se mantienen. No se permitirá ningún incremento en la ocupación sobre rasante del suelo destinada a usos lucrativos (edificación residencial o terciaria privada).

Sin embargo sí se permitirán pequeños incrementos de la edificación complementaria destinada a servicios y/o equipamientos de uso comunitario que permitan actuaciones de reurbanización y rediseño de tales zonas en base a pequeños cuerpos secundarios que solventen determinados tipos de carencias o necesidades de formalización del espacio urbano. Se entenderá que entran en estas categorías talleres artesanales y otros contenedores de actividades productivas no lucrativas, compatibles con la vivienda siempre que sean de gestión pública o comunal, o elementos arquitectónicos o instalaciones que resuelvan problemas de accesibilidad o similares, aun de carácter privado, cuando la solución dentro de la parcela no sea técnica o económicamente razonable o perjudique de forma grave la habitabilidad de la edificación

En cualquier caso no se podrá ocupar por encima de un 10 % del espacio total libre de uso público de cada zona,

También se podrá ocupar para los mismos usos hasta un 60 % de los espacios construidos vacantes en planta baja en los casos que existan bloques sobre "pilotis" o soluciones similares, y

tales espacios no estén afectos al uso de aparcamiento al que se refiere el art. 7.d del Anexo al Reglamento de Planeamiento; y no interfieran el funcionamiento correcto de los servicios comunitarios de la edificación.

Las operaciones de reurbanización y rediseño se instrumentarán a través de Planes Especiales, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización cuyo ámbito mínimo será el de manzana completa y siempre se definirán y tramitarán por el Ayuntamiento.

2. Cerramientos:

Siempre que no se trate de espacios cedidos formalmente como zonas verdes o libres de uso y propiedad públicas, se podrá proceder por las comunidades de propietarios o asociaciones privadas de mantenimiento, al cierre de los espacios libres comprendidos dentro de zonas cuya calificación pormenorizada en los planos 1:2000 sea la residencial colectiva.

Estas operaciones requerirán licencia municipal e implicarán la subsiguiente obligación privada de conservación de los espacios libres (jardinería, iluminación, instalaciones y mobiliario, etc) delimitados.

Los cierres podrán alcanzar 0,70 ml con carácter opaco y hasta 1,85 ml con carácter translúcido (vallas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.).

Artículo 6.04.05- Condiciones de la edificación.

1. Dimensiones, edificabilidad, condiciones de separación:

a) Parámetros de edificabilidad:

Las dimensiones de la edificación, edificabilidad, condiciones de separación, alturas libres, cuerpos volados, etc. serán las existentes en cada zona actualmente y que se recogen como volumetrías específicas en la cartografía actual. No se permitirá ningún incremento en la edificabilidad destinada a usos lucrativos.

En ningún caso la ordenanza de referencia adscrita no será contradictoria con la regulación específica que pueda existir fruto de alguna situación precedente al Plan.

2. Edificaciones complementarias:

Las edificaciones complementarias tendrán una altura máxima (forjado superior) de 3,50 ml, admitiéndose cubiertas planas o inclinadas de pendiente máxima igual a 40 grados sin aprovechamientos bajo cubierta.

La máxima anchura de tales edificaciones será de 8 ml, salvo razonada excepción a justificar por la memoria del Estudio de Detalle a redactar por el Ayuntamiento. Y la longitud máxima será de 20 ml, con la misma posibilidad de excepción.

Artículo 6.04.06- Condiciones de uso.

La ordenanza OR-3 no dispone, por su propio carácter, de un cuerpo específico y único de condiciones de uso, válido para el conjunto de las zonas reguladas por ella. En consecuencia cada área se regulará por las condiciones de uso correspondiente a alguna otra de las ordenanzas que se diseñan dentro de la presente normativa urbanística. Dicha adscripción se hace constar gráficamente en la serie nº 4 de Planos.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO V: Ordenanza OR-4: Unifamiliar en Hilera

En las áreas en que no se haga así significa que el único uso admitido es el residencial. En ningún caso la ordenanza de referencia adscrita no será contradictoria con la regulación específica que pueda existir fruto de alguna situación precedente al Plan.

Artículo 6.04.07- Condiciones particulares para los casos de renovación total por manzanas completas.

En los casos en que, por cualquier circunstancia, se produjera la necesidad de reedificar dentro del plazo de vigencia de esta normativa, una manzana completa delimitada por viario público o con una extensión mínima de 1 Ha, la ordenanza de aplicación será la OR-2, Grado 2º (Edificación Abierta de altura moderada y carácter básicamente residencial), salvo que por condiciones específicas y de adecuación al contexto se determine en la descripción del propio ámbito otra ordenanza de referencia.

CAPÍTULO V: ORDENANZA OR-4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA.

Artículo 6.05.01- Definición y ámbito de aplicación.

Agrupaciones de vivienda unifamiliar con patio/jardín en hilera alineadas con relación a viales o espacios libre de uso público. El ámbito de aplicación de esta ordenanza se extiende a dos

situaciones:

Colonias de vivienda en hilera existente.

Zonas de nueva ordenación.

Artículo 6.05.02- Clasificación.

1 Se establecen dos grados en esta ordenanza:

A esta clasificación se superponen las determinaciones que establece el régimen especial de protección. Este régimen establece tres categorías de protección a las que corresponden tres correlativas ordenanzas especiales. Cada categoría de protección supone un conjunto discontinuo de edificios perfectamente identificados.

Con el fin de proceder a intervenciones homogéneas para el conjunto, en función de la categoría de protección asignada, se procederá a la redacción del correspondiente Estudio de Detalle de conjunto.

2 Dentro de la OR-4 se establecen dos clases o grados que afectan a grupos completas o a sectores determinados de éstos.

Grado 1º: Con aprovechamiento intensivo del suelo (parcelas de tamaño reducido).

Grado 2º: Con aprovechamiento semiintensivo de suelo (parcelas de tamaño medio).

Artículo 6.05.03- Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima:

Grado 1º: 175 m².

Grado 2º: 270 m².

2. Frente mínimo:

Grado 1º: 6,50 ml.

Grado 2º: 9 ml.

Artículo 6.05.04- Condiciones de ocupación de parcela.

1. Retranqueos obligatorios para todos los grados:

No existen a linderos laterales (ordenación en hilera). Tampoco se exige retranqueo respecto a la alineación de fachada, aunque se podrá producir por común acuerdo en tramos de ordenación completos en zonas de nueva edificación. En zonas ya edificadas y sometidas a esta ordenanza se ajustarán las obras de consolidación y remodelación a las alineaciones existentes.

Respecto al fondo de la parcela se exigirá un retranqueo mínimo de 4,50 ml.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

Grado 1º: 65 %.

Grado 2º: 45 %.

Estos porcentajes de ocupación máximos se refieren a planta baja, sótano y planta primera, caso de que exista. En todo caso, las proyecciones verticales de las distintas plantas deberán coincidir obligatoriamente dentro de los máximos señalados para cada grado. En consecuencia, se exige un 35 % y 55 %, respectivamente para los Grados 1º y 2º de suelo libre que pueda ajardinarse y arbolarse.

3. Cerramientos para todos los grados:

Los cerramientos laterales entre distintas parcelas podrán ser totalmente opacos hasta una altura máxima de 1,85 m, sin embargo los cerramientos que lindan con espacios públicos (viarios o no) podrán alcanzar dicha altura máxima, pero sólo podrán ser opacos hasta una cota de 0,70 m, el resto se resolverá con cerramientos translúcidos de madera, verja metálica, etc.

Artículo. 6.05.05- Condiciones de la Edificación.

1. Dimensiones de la Edificación:

a) Altura máxima por grados:

Grado 1º: Se admite una altura máxima de 6 ml (planta baja y una planta). Se admiten buhardillas vivideras bajo cubierta de pendiente máxima no superior a 35 grados y con un desarrollo no superior al 40% de la longitud de cada fachada. Esta regla afectará a ambas fachadas de las agrupaciones en hilera.

Grado 2º: Se admite una altura máxima de cornisa de 6,50 ml (planta baja y una planta). Se permite asimismo ocupación bajo cubierta en las mismas condiciones que para el grado 1º.

b) Fondo máximo de la edificación por grados:

Grado 1º: 14 ml.

Grado 2º: 15 ml.

2. Edificabilidad:

Grado 1º: 0,75 m²c/m².

Grado 2º: 0,55 m²c/m².

Ambas sobre superficie neta de parcela.

3. Condiciones de separación para todos los grados:

Entre cuerpos edificados diferentes se guardará una separación mínima de vez y media la altura del más alto. Entre un cuerpo edificado y el eje de un viario o espacio libre se guardarán distancias mitad de las establecidas en el párrafo anterior.

4. Otras condiciones de la edificación para todos los grados:

a) Alturas libres: Según normas generales de edificación.

b) Cuerpos volados: Libres al interior de la parcela. Cuando rebasen la alineación oficial no podrán hacerlo más de 0,60 ml, siempre que no se supere un tope igual al 4 % de anchura de la calle en dicho tramo. No podrán superar un 60 % de la longitud de fachada.

c) Edificaciones complementarias: Por encima de los límites señalados en los apartados 6.05.05 se autoriza un 5 % de ocupación complementaria destinada a invernadero, talleres familiares o similar, siempre que la altura máxima no supere los 3 ml. Se situarán en la parte posterior y separadas de lindero posterior una distancia igual a su altura.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO V: Ordenanza OR-4: Unifamiliar en Hilera

Artículo 6.05.06- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos:

CATEGORÍA I

CATEGORÍA II

R Residencial	T Terciario	ES Sanitario/asistencial	EP Defensa
RU Resid. Unifamiliar	TO Oficinas y bancos	EA Admón. pública	EG Servicios gener
RC Resid. Colectiva	TC Comercios y mercados	ER Religioso	A Estacionamientos
P Productivo	TH Hotel y residencias	EC Cultural/docente	AE Area estacionam
PI Industrial	TB Estebtlos. públicos	EL Recreativo/social	AG Guar-Aparcamiento
PT Taller/almacenes	E Equip. comunitarios	ED Deportivo	AJ Garaje-Aparcamient

2. Condiciones del uso característico:

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar en hilera.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico:

- 2 - Se autoriza en planta de piso, siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m² útiles. Se tolera el uso de oficinas existentes, que estén desde proyecto y licencia, parcial o totalmente destinadas expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.
- 12 - Se autoriza este uso en planta baja con una superficie máxima de 50 m² útiles.
- 13 - Estos usos, en edificio no exento, no sobrepasarán los 300 m² útiles debiendo contar con un aparcamiento con capacidad de una plaza por cada 25 m² útiles.
- 14 - Se admiten los establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 20 plazas y con una dotación de una plaza de aparcamientos por cada plaza hotelera.
- 16 - Se autoriza este uso en bajos y sótanos en el caso de pequeños servicios al edificio o conjunto de edificios anejos y cumpliendo la correspondiente normativa sectorial.

CAPITULO VI: ORDENAZA OR-5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 6.06.01- Definición y ámbito de aplicación.

Vivienda unifamiliar/bifamiliar aislada, retranqueada respecto a los distintos linderos de parcela. También se permiten viviendas unifamiliares agrupadas de dos en dos, compartiendo una medianería siempre que el proyecto y la construcción se realicen a la vez o que conste registralmente el acuerdo de medianera común. En todo caso se entiende que cada vivienda ocupa una parcela diferente que cumple todos los requisitos que se especifican más abajo, para el grado de que se trate.

El ámbito de aplicación son los nuevos desarrollos en baja densidad

Artículo 6.06.02- Clasificación.

Se establecen tres categorías o grados en esta ordenanza en función de las dimensiones de parcela y del resto de perímetro edificatorio:

Grado 1º:Unifamiliar aislada intensiva.

Grado 2º:Unifamiliar aislada semi-intensiva.

Grado 3º:Unifamiliar aislada normal.

Artículo 6.06.03- Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima:

Grado 1º:350 m2s.

Grado 2º:600 m2s.

Grado 3º:1000 m2s.

2. Frente mínimo a viario público:

Grado 1º:15 ml.

Grado 2º:20 ml.

Grado 3º:25 ml.

Artículo 6.06.04- Condiciones de ocupación de parcela.

1. Retranqueo a linderos:

Grado 1º:3 ml a cada uno de los linderos.

Grado 2º:4 ml a cada uno de los linderos.

Grado 3º:5 ml a cada uno de los linderos.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

Grado 1º:35 % sobre parcela neta.

Grado 2º:30 % sobre parcela neta.

Grado 3º:25 % sobre parcela neta.

Esta ocupación ha de entenderse sobre y bajo rasante, pudiendo ampliarse esta última en un 10% adicional.

3. Cerramientos para todos los grados:

El cerramiento a frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 ml pudiendo alcanzarse hasta 1,85 ml mediante materiales no opacos: verjas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

A los linderos laterales con otras parcelas se permitirá el cierre opaco hasta 1,20 ml y hasta 1,85 ml de igual forma que en el cierre al frente.

Artículo 6.06.05- Condiciones de la edificación.

1. Dimensiones de la edificación para todos los grados:

a) Altura máxima:

Planta baja más 1 planta. con altura máxima de cornisa de 6,50 ml; sobre esta altura sólo se permite aprovechamiento bajo cubierta de pendiente máxima 35 grados y de forma que las soluciones de iluminación (buhardillas) no supongan desarrollos mayores al 60% de la longitud total de cada fachada.

b) Dimensiones máximas en planta:

La dimensión máxima de la longitud de fachada medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 25 ml.

En caso de viviendas adosadas, la suma de ambas fachadas no podrá ser superior a 25 ml.

2. Edificabilidad:

a) Parámetros edificatorios:

Grado 1º:0,50 m²c/m²s sobre parcela neta.

Grado 2º:0,35 m²c/m²s sobre parcela neta.

Grado 3º:0,25 m²c/m²s sobre parcela neta.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO VI: Ordenanza OR-5: Unifamiliar Aislada

Artículo 6.06.06- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos:

CATEGORÍA I

CATEGORÍA II

R Residencial

RU Resid. Unifamiliar

RC Resid. Colectiva

P Productivo

PI Industrial

PT Taller/almacenes

T Terciario

TO Oficinas y bancos

TC Comercios y mercados

TH Hotel y residencias

TB Estebtlos. públicos

E Equip. comunitarios

ES Sanitario/asistencial

EA Admón. pública

ER Religioso

EC Cultural/docente

EL Recreativo/social

ED Deportivo

EP Defensa

EG Servicios gener

A Estacionamientos

AE Area estacionam

AG Guar-Aparcamiento

AJ Garaje-Aparcamient

2. Condiciones del uso característico:

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar/bifamiliar aislada.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico:

- 2 - Se autoriza en planta de piso, siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m² útiles. Se tolera el uso de oficinas existentes, que estén desde proyecto y licencia, parcial o totalmente destinadas expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones
- 12 - Se autoriza este uso en planta baja con una superficie máxima de 50 m² útiles.
- 13 - Estos usos, en edificio no exento, no sobrepasarán los 300 m² útiles debiendo contar con un aparcamiento con capacidad de una plaza por cada 25 m² útiles.
- 14 - Se admiten los establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 20 plazas y con una dotación de una plaza de aparcamientos por cada plaza hotelera.
- 16 - Se autoriza este uso en bajos y sótanos en el caso de pequeños servicios al edificio o conjunto de edificios anejos y cumpliendo la correspondiente normativa sectorial.

CAPÍTULO VII: ORDENANZA OR-6 RESIDENCIAL NUCLEOS BAJA DENSIDAD.

Artículo 6.07.01- Definición y ámbito de aplicación.

Están constituidos por núcleos de población, de origen rural y tipología básicamente aislada, cuyo carácter urbano deriva de su proximidad a la ciudad consolidada y de su propia estructura. Se permiten, en los mismos, nuevas actuaciones, residenciales controladas, con tipología, aislada unifamiliar/bifamiliar o en hilera, en este caso mediante la presentación de un Estudio de Detalle, para posibilitar la obtención de servicios urbanos mínimos.

Dada la gran diversidad de este tipo de núcleos, el Plan General determina que deberá redactarse un Plan Especial específico para cada uno de ellos, en los que a partir de un minucioso análisis de la realidad se determine pormenorizadamente la ordenación.

Artículo 6.07.02- Clasificación y vinculación

De cara a la redacción del Plan Especial, el Plan General establece unas determinaciones orientativas que podrán ser modificadas por el instrumento de desarrollo previa justificación, salvo lo que respecta a la edificabilidad de parcela que en ningún caso podrá superar 0,60 m²c/m²s. No se establecen grados para esta ordenanza, si bien se contemplan dos tipologías residenciales posibles a las que se aplican parámetros diferentes: la vivienda unifamiliar en hilera y la aislada.

Artículo 6.07.03- Condiciones de la parcela.

1. Parcela mínima:

La parcela mínima corresponde a la parcela existente. No se permiten subdivisiones de las parcelas existentes a menos salvo para regularizaciones. Si existen varias edificaciones en una misma parcela, será posible su división para asignar a cada una de ellas una parcela individualizada procurando, en lo posible, adecuarse a los parámetros urbanísticos de esta ordenanza.

- a) Para la vivienda en hilera, la parcela mínima es de 400 m². Las parcelas privadas resultantes no podrán superar los 300 m² por cada vivienda, debiendo ceder gratuitamente el exceso como espacio libre de uso público.
- b) Para la vivienda aislada la parcela mínima es de 400 m².

2. Frente mínimo de parcela:

- b) El frente mínimo de la parcela para viviendas en hilera es de 10 m para parcelas comprendidas entre 400-600 m², 30 m para parcelas entre 600-1.500 m² y 40 para superficie mayor de 1.500 m².
- a) Para viviendas unifamiliares el frente mínimo es de 20 para cualquier tamaño de parcela.

Artículo 6.07.04- Condiciones de ocupación de parcela.

1. Retranqueos obligatorios:

Los retranqueos a todos las parcelas colindantes será de 4ml. La separación a edificios existentes será como mínimo de 6 ml. Esta será la distancia de retranqueo al borde de la alineación al vial. En el caso de los cursos de agua, la separación mínima al borde de estos será de 15 ml.

2. Porcentaje máximo de ocupación en parcela:

- a) En el caso de viviendas en hilera, será para cualquier tamaño de parcela del 40 %.

b) En el caso de viviendas aisladas, será para cualquier tamaño de parcela del 20 %.

En ambos casos la ocupación será sobre y bajo rasante, pudiendo ampliarse esta última en un 10% adicional.

3. Cerramientos:

Se permiten cerramientos de parcelas con las siguientes condiciones: cerramientos entre parcelas edificables: opacos o traslúcidos de 1,85 ml de altura máxima. Cerramientos que linden con espacios públicos y/o en suelo no urbanizable: cerramientos de 1,85 ml de altura: opacos hasta una cota 0,70 ml y el resto traslúcidos, de madera, verja metálica, seto vegetal, etc.

Artículo 6.07.05- Condiciones de la edificación.

1. Número máximo de plantas:

El número máximo de plantas será planta baja, planta primera y bajo cubierta.

2. Dimensiones de la edificación:

- a) Altura máxima: La altura máxima será de 7 ml a la parte superior del último forjado de 3 ml desde éste hasta el techo de la cumbre.
- b) Tamaños máximos: En el caso de viviendas unifamiliares aisladas, el tamaño máximo construido será de 350 m² para parcelas entre 600-1.500 m² y 1.200 m² para parcelas mayores de 1.500 m².

3. Edificabilidad máxima:

a) Parámetros de edificabilidad:

Para la vivienda en hilera se fija una edificabilidad de:

<u>TAMAÑO DE PARCELA:</u>	<u>EDIFICABILIDAD:</u>
De 400 a 600 m ² s	0,60 m ² c/m ² .
De 600 a 1.500 m ² s	0,50 m ² c/m ² .
A partir de 1.500 m ² s	0,40 m ² c/m ² .

Para la vivienda unifamiliar aislada la edificabilidad será de 0,20 m²c/m² con las limitaciones de superficie construida del anterior apartado.

Artículo 6.07.06- Servicios urbanos mínimos.

1. Urbanización del Frente:

El frente de las parcelas objeto de obras de nueva planta, reconstrucción, ampliación o levante deberá ser urbanizado, a costa del promotor, con una acera de 2 ml de anchura. La superficie del terreno ocupada por dicha acera será cedida gratuitamente al Ayuntamiento, con carácter de sistema local de vialidad.

2. Mantenimiento de la Urbanización:

El Ayuntamiento redactará y ejecutará un Proyecto de Urbanización para la mejora de los servicios urbanos de vialidad y alumbrado público y la implantación, si procede, de espacios libres y red de saneamiento. Los costes de dicha urbanización podrán ser financiados mediante contribuciones especiales.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO VII: Ordenanza OR-6: Residencial núcleos baja densidad

Artículo 6.07.07- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos:

CATEGORÍA I

CATEGORÍA II

R Residencial	T Terciario	ES Sanitario/asistencial	EP Defensa
RU Resid. Unifamiliar	TO Oficinas y bancos	EA Admón. pública	EG Servicios gener
RC Resid. Colectiva	TC Comercios y mercados	ER Religioso	A Estacionamientos
P Productivo	TH Hotel y residencias	EC Cultural/docente	AE Area estacionam
PI Industrial	TB Estebtlos. públicos	EL Recreativo/social	AG Guar-Aparcamiento
PT Taller/almacenes	E Equip. comunitarios	ED Deportivo	AJ Garaje-Aparcamient

2. Condiciones del uso característico:

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar aislada o en hilera.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico:

- 2 - Se autoriza en planta de piso, siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m² útiles. Se tolera el uso de oficinas existentes, que estén desde proyecto y licencia, parcial o totalmente destinadas expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.
- 12 - Se autoriza este uso en planta baja con una superficie máxima de 50 m² útiles.
- 13 - Estos usos, en edificio no exento, no sobrepasarán los 300 m² útiles debiendo contar con un aparcamiento con capacidad de una plaza por cada 25 m² útiles.
- 14 - Se admiten los establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 20 plazas y con una dotación de una plaza de aparcamientos por cada plaza hotelera.
- 16 - Se autoriza este uso en bajos y sótanos en el caso de pequeños servicios al edificio o conjunto de edificios anejos y cumpliendo la correspondiente normativa sectorial.

CAPÍTULO VIII: ORDENANZA OR-7 INDUSTRIAL TERCIARIO AISLADO.

Artículo 6.08.01- Definición y ámbito de aplicación.

Se incluyen en esta ordenanza las zonas especialmente diseñadas para albergar actividades industriales, de almacenaje o mixtas que requieren parcelas y superficies edificadas de tamaño medio a la vez que una ocupación del espacio intensiva.

Artículo 6.08.02- Clasificación.

No se establecen grados en esta ordenanza.

Artículo 6.08.03- Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima y máxima:

La parcela tendrá una superficie mínima de 1,000 m².

2. Frente mínimo y máximo de parcela:

El frente mínimo de parcela se establece en 20 ml.

Artículo 6.08.04- Condiciones de ocupación de parcela.

1. Retranqueos obligatorios:

Se exige un retranqueo mínimo a linderos, laterales y de fondo, de 7 ml; y de 8 ml al frente de viario público.

Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalaciones fijas.

El espacio libre que determina al frente de la parcela el retranqueo obligatorio, deberá quedar exento de toda instalación fija distinta al aparcamiento de vehículos en superficie, y al menos una banda de 3 ml en contacto con la alineación oficial deberá ajardinarse y arbolarse.

La superficie de parcela libre de edificación, en las bandas definidas por los retranqueos obligatorios a linderos, y a fachada, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de 16 Tn en un ancho mínimo de 3 ml.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

Se permite una ocupación máxima sobre rasante del 70 % de parcela.

3. Cerramientos:

Son obligatorios en el frente a la vía pública, pudiendo no obstante, optarse por ampliar la acera de ésta llevando el cierre a la propia edificación. Esta solución sólo podrá adoptarse para tramos completos comprendidos entre dos vías transversales consecutivas y con tratamiento homogéneo toda su superficie.

Si se realizan cierres, estos deberán ser opacos, incluso en las portadas de acceso, hasta una altura de 1,85 ml pudiendo prolongarse hasta un máximo de 2,20 ml con elementos metálicos. Los materiales de cierre serán durables y de buena conservación, debiendo garantizarse su armónica composición con los materiales utilizados en la fachada del edificio.

Artículo 6.08.05- Condiciones de la edificación.

1. Altura de la edificación:

La altura máxima de cornisa, alero, base de cubiertas en diente de sierra o soluciones similares será de 12 ml tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres.

En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá hasta un máximo de 20 ml de altura total de estos.

2. Edificabilidad:

a) Parámetros edificatorios:

La edificabilidad se establece en 0,85 m²c/m². A estos efectos se contabilizarán la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares imprescindibles para el proceso productivo siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a 6,50 ml. Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

3. Condiciones de separación:

Entre edificios de nueva planta dentro de la misma parcela la separación mínima se establece en 7 ml.

Artículo 6.08.06- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos:

CATEGORÍA I

CATEGORÍA II

R Residencial	T Terciario	ES Sanitario/asistencial	EP Defensa
RU Resid. Unifamiliar	TO Oficinas y bancos	EA Admón. pública	EG Servicios gener
RC Resid. Colectiva	TC Comercios y mercados	ER Religioso	A Estacionamientos
P Productivo	TH Hotel y residencias	EC Cultural/docente	AE Area estacionam
PI Industrial	TB Estebtlos. públicos	EL Recreativo/social	AG Guar-Aparcamiento
PT Taller/almacenes	E Equip. comunitarios	ED Deportivo	AJ Garaje-Aparcamient

2. Condiciones del uso característico:

El uso característico es el productivo compatible con los usos terciarios en edificaciones aisladas.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico:

- 2 - Se autoriza en planta de piso, siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m² útiles. Se tolera el uso de oficinas existentes, que estén desde proyecto y licencia, parcial o totalmente destinadas expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones
- 4 - Se permiten estos usos cuando se relacionan con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.
- 15 - Se admite el uso de vivienda, una vivienda por parcela como máximo, para el vigilante, encargado o propietario.

CAPÍTULO IX: ORDENANZA OR-8 INDUSTRIAL TERCIARIO COMPACTO.

Artículo 6.09.01- Definición y ámbito de aplicación.

Dentro de esta ordenanza se incluyen las zonas especialmente diseñadas para albergar actividades industriales, de almacenaje o mixtas que requieran parcelas y superficies edificadas pequeñas o medianas a la vez que una ocupación del espacio intensiva que implica compartir medianeras laterales. Esta ordenanza admite la conformación de pequeños núcleos de talleres que sirvan para descongestionar actividades instaladas del casco con frecuentes problemas ocasionados por la vecindad con la vivienda.

Artículo 6.09.02- Clasificación.

No se establecen grados en esta ordenanza.

Artículo 6.09.03- Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima:

La parcela tendrá una superficie mínima de 500 m².

2. Frente mínimo y máximo de parcela:

El frente mínimo de parcela se establece en 8 ml y el máximo en 25 ml con frente, en ambos casos, a viario público definido por el Plan General.

Artículo 6.09.04- Condiciones de ocupación de parcela.

1. Retranqueos obligatorios:

Se permitirá adosar edificios a las medianeras laterales siempre que no abran a ellas huecos ni luces. Si abren huecos o luces el retranqueo mínimo obligatorio será de 3,5 ml.

Respecto al fondo de parcela se exigirá un retranqueo mínimo de 3,5 ml.

Respecto a la alineación con frente a viario público se exigirá un retranqueo mínimo de 4,50 ml. Los retranqueos se entienden como espacios libres de toda edificación o instalaciones fijas.

El espacio libre que determina al frente de la parcela el retranqueo obligatorio, deberá quedar exento de toda instalación fija distinta al aparcamiento de vehículos en superficie.

La superficie de parcela libre de edificación, en las bandas definidas por los retranqueos obligatorios a linderos, y a fachada, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de 16 Tn en un ancho mínimo de 3 ml.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

Se permite una ocupación máxima sobre rasante del 70 % de parcela.

3. Cerramientos:

Son obligatorios en el frente a la vía pública, pudiendo no obstante, optarse por ampliar la acera de ésta llevando el cierre a la propia edificación. Esta solución sólo podrá adoptarse para tramos completos comprendidos entre dos vías transversales consecutivas y con tratamiento homogéneo toda su superficie.

Si se realizan cierres, estos deberán ser opacos, incluso en las portadas de acceso, hasta una altura de 1,85 ml pudiendo prolongarse hasta un máximo de 2,20 ml con elementos metálicos. Los materiales de cierre serán durables y de buena conservación, debiendo garantizarse su armónica composición con los materiales utilizados en la fachada del edificio.

Artículo 6.09.05- Condiciones de la edificación.

1. Altura de la edificación:

La altura máxima de cornisa, alero, base de cubiertas en diente de sierra o soluciones similares será de 10 ml tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres.

En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá hasta un máximo de 15 ml de altura total de estos.

Se admitirá igualmente una altura máxima de 15 ml para los restantes usos terciarios admitidos en esta Ordenanza

2. Edificabilidad:

a) Parámetros edificatorios:

La edificabilidad se establece en 0,85 m²c/m². A estos efectos se contabilizarán la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares imprescindibles para el proceso productivo siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a 6,50 ml. Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillos o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

3. Condiciones de separación:

Entre edificios de nueva planta dentro de la misma parcela la separación mínima se establece en 7 ml.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO IX: Ordenanza OR-8 Industrial Terciario compacto

Artículo 6.09.06- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos:

CATEGORÍA I

CATEGORÍA II

R Residencial	T Terciario	ES Sanitario/asistencial	EP Defensa
RU Resid. Unifamiliar	TO Oficinas y bancos	EA Admón. pública	EG Servicios gener
RC Resid. Colectiva	TC Comercios y mercados	ER Religioso	A Estacionamientos
P Productivo	TH Hotel y residencias	EC Cultural/docente	AE Area estacionam
PI Industrial	TB Estebtlos. públicos	EL Recreativo/social	AG Guar-Aparcamiento
PT Taller/almacenes	E Equip. comunitarios	ED Deportivo	AJ Garaje-Aparcamient

2. Condiciones del uso característico:

El uso característico es el productivo compatible con los usos terciarios en edificaciones adosadas.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico:

- 2 - Se autoriza en planta de piso, siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m² útiles. Se tolera el uso de oficinas existentes, que estén desde proyecto y licencia, parcial o totalmente destinadas expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.
- 4 - Se permiten estos usos cuando se relacionan con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.
- 15 - Se admite el uso de vivienda, una vivienda por parcela como máximo, para el vigilante, encargado o propietario.

CAPÍTULO X: ORDENANZA OR-9 INDUSTRIA AISLADA.

Artículo 6.10.01- Definición y ámbito de aplicación.

Por edificación industrial aislada se considera toda instalación donde se lleva a cabo alguna actividad manufacturera, de almacenaje o mixta ubicada en zona o polígono específicamente industrial. La edificación se dispondrá en edificio único y conjunto de edificaciones orgánicamente relacionado en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando unas distancias mínimas respecto a los linderos y frente de cada parcela.

Artículo 6.10.02- Clasificación.

No se establecen grados en esta ordenanza.

Artículo 6.10.03- Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima:

La parcela mínima se establece 2.000 m² excepto las de menor superficie resultantes de Proyecto de Reparcelación aprobadas con anterioridad a este Plan General.

2. Frente mínimo:

El frente mínimo a viario público será de 20 ml.

Artículo 6.10.04- Condiciones de ocupación de parcela.

1. Retranqueos obligatorios:

Se exige un retranqueo mínimo a linderos, laterales y de fondo, de 8 ml; y de 6 ml al frente de viario público.

La parte de parcela libre de edificación en las bandas definidas por los retranqueos a linderos obligatorios, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de 16 Tn en un ancho mínimo de 3 ml.

La zona correspondiente a los 6 u 8 ml mínimos de retranqueo a frente de fachada puede ajardinarse o acondicionarse para aparcamiento privado, reservando en cualquier caso un paso mínimo de 3 ml de características similares al descrito para los linderos laterales.

Como salvedad en caso de ampliación y con justificación con relación al proceso productivo, se mantendrán los retranqueos primitivos.

Previa a cualquier ampliación o reforma, deberán demolerse las construcciones que invadan la franja de obligada separación a los linderos, según los parámetros que fueron de aplicación en el momento de concesión de licencia.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela:

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 70 %.

Tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillas ligeras, las superficies de almacenaje al aire libre y los espacios ajardinados o arbolados.

3. Cerramientos:

Los cerramientos a alineación de calle serán obligatorios, constituyéndose opacos hasta una altura mínima de 0,50 ml máxima de 0,70 ml, y continuando hasta un máximo de 2,20 ml con estructuras metálicas o vegetales translúcidas.

Los cerramientos a linderos laterales (salvo los primeros 6 u 8 ml -según tipos 1º y 2º- desde el cierre de frente a fachada o viario público, que deberán hacerse como éste) o fondo con otras parcelas podrán cerrarse con elementos opacos en su totalidad de altura máxima 2,20 ml.

En caso de operaciones de parcelación se regularán los cierres entre parcelas y entre éstas y viario privado de manera idéntica.

Artículo 6.10.05- Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima de la edificación:

La altura máxima será de 20 ml cornisa en edificios de oficinas y actividades complementarias a la productiva principal. En los pabellones y almacenes se admitirá una altura máxima de cornisa, alero o base de cubiertas en diente de sierra de 15 ml.

En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá ésta sin determinar un límite fijo máximo. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de servidumbres para la navegación aérea establecidas por la Ley de 21 de julio de 1960, BOE 23 de julio y Decreto 584/1972 de 24 de febrero.

2. Edificabilidad:

a) Parámetro edificatorio:

La edificabilidad se establece en 0,85 m²c/m².

A estos efectos se contabilizará la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, almacenaje vertical o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares necesarios para el proceso productivo siempre que no afecten a más del 10 % de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a 6,50 ml.

Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillas o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

Artículo 6.10.06- Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria.

1. Definición y ámbito de aplicación:

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende como el proceso de partición o separación en partes los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

Su ámbito de aplicación es el suelo urbano calificado como industrial con aplicación de la ordenanza OR-7.

Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en

edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes. En cualquiera de los supuestos deberán cumplimentar con las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente epígrafe se regirán por las condiciones generales de la ordenanza OR-7.

2. Condiciones de parcela:

Las condiciones de parcela máxima son las mismas que las reguladas en el artículo correspondiente de la presente ordenanza.

La condición de frente mínimo de parcela en el caso de parcelas sin edificar queda regulado por la exigencia de que la unidad parcelaria sobre la que se efectúan subdivisiones del espacio edificado en ella construida ha de tener un frente mínimo de 20 ml a viario público, para el caso de pabellones existentes, el frente será el del actual.

3. Condiciones de ocupación de parcela:

a) Retranqueos obligatorios:

En las actuaciones de ampliación o nueva construcción se cumplirán con los retranqueos fijados anteriormente.

En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión, salvo que formen parte de la estructura primitiva del pabellón principal y obligaran a un derribo parcial del mismo.

b) Porcentaje máximo de ocupación:

El porcentaje máximo de ocupación sobre rasante de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 60 % tanto si se tratan de actuaciones de nueva planta, sobre parcelas vacantes o como si se trata de actuaciones en edificios existentes o mixta en parcelas actualmente edificadas. En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidos anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión, salvo que formen parte de la estructura primitiva del pabellón principal y obligaran a un derribo parcial del mismo.

Tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros.

4. Condiciones de la edificación:

a) Superficie máxima y mínima:

La superficie máxima de los espacios subdivididos únicamente regulada por el cumplimiento de los parámetros de separaciones a linderos, índice de ocupación y condiciones del espacio libre mancomunado.

La superficie mínima de los espacios subdivididos deberán cumplir con las condiciones siguientes:

La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá de poseer al menos 150 m² útiles, en planta baja.

La superficie construida media de los espacios subdivididos deberá de ser de al menos 200 m² útiles, en planta baja.

b) Altura máxima:

En las actuaciones de nueva planta se fija una altura máxima a cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra de 8 ml para los edificios destinados a pabellones y almacenes, siendo su número máximo de planta la de una permitiéndose la construcción de entreplantas cuya superficie no será superior al 20 % de la proyectada en planta baja.

Se permite la construcción de edificios destinados a oficinas y actividades complementarias en los casos de que se traten de edificio aislado y con el carácter de anejo inseparable de los pabellones edificados en la unidad parcelaria.

c) Condiciones de separación en parcelas sin edificar:

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales.

En parcelas vacantes entre los edificios destinados a oficinas y actividades complementarias de los destinados a pabellones y almacenes, se exige una separación mínima de 7 ml.

5. Condiciones de espacio libre mancomunado:

El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, salvo constitución de parcelas mínimas de 1.500 m², no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero si señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivas. Dicho espacio libre privado deberá de quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie justificando debidamente tanto las anchuras de los viales como radios de giros según trayectorias de los diferentes vehículos.

El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

TITULO VI: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN Y USOS
CAPITULO X: Ordenanza OR-9 Industrial aislado

Artículo 6.10.07- Condiciones de uso y compatibilidad.

1. Cuadro de compatibilidad de usos:

CATEGORÍA I

CATEGORÍA II

R Residencial	T Terciario	ES Sanitario/asistencial	EP Defensa
RU Resid. Unifamiliar	TO Oficinas y bancos	EA Admón. pública	EG Servicios gener
RC Resid. Colectiva	TC Comercios y mercados	ER Religioso	A Estacionamientos
P Productivo	TH Hotel y residencias	EC Cultural/docente	AE Area estacionam
PI Industrial	TB Estebtlos. públicos	EL Recreativo/social	AG Guar-Aparcamiento
PT Taller/almacenes	E Equip. comunitarios	ED Deportivo	AJ Garaje-Aparcamient

2. Condiciones del uso característico:

El uso característico es el productivo en edificaciones aisladas.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico:

- 2 - Se autoriza en planta de piso, siempre que esté relacionado con el domicilio permanente del titular, no ocupe más de la mitad de la superficie total del mismo, y no exceda de un máximo de 75 m² útiles. Se tolera el uso de oficinas existentes, que estén desde proyecto y licencia, parcial o totalmente destinadas expresamente a este uso, respetándose incluso en transmisiones.
- 4 - Se permiten estos usos cuando se relacionan con el uso establecido en planta baja mediante una conexión interna de características adecuadas al desarrollo de la actividad.
- 15 - Se admite el uso de vivienda, una vivienda por parcela como máximo, para el vigilante, encargado o propietario.

TÍTULO VII: RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO I: CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 7.01.01- Edificaciones sometidas al régimen de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

La vigente Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco prevé la protección de los bienes inmuebles del patrimonio cultural cuya protección se considera de interés público, a través de su calificación (por Decreto del Gobierno Vasco) o inventariación (por Orden del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco), dimanando de ello la aplicación de un régimen de protección específico previsto en la mencionada regulación así como en las específicas declaraciones que se emiten en su desarrollo.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes culturales calificados y sobre los inventariados están obligados a conservarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente (art. 20 Ley 7/1990), pudiendo la Diputación Foral suspender toda clase de obras y trabajos que se realicen en contravención de la normativa aplicable, así como ordenar de forma ejecutiva la reparación de los daños causados.

Toda pretensión de venta de un bien cultural calificado deberá ser fehacientemente notificada al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco a efectos del ejercicio del derecho de tanteo. Asimismo, toda venta realizada en contravención de tal comunicación, podrá dar lugar al ejercicio del derecho de retracto (art. 25 Ley 7/1990).

Las intervenciones que deban realizarse sobre bienes culturales calificados (art. 29 Ley 7/1990) y su entorno, quedarán sujetas a autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral salvo en el caso de los conjuntos monumentales cuyo plan de ordenación haya sido informado favorablemente por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. La citada autorización es previa a la concesión de licencia municipal.

Respecto de los conjuntos monumentales (art. 28.2 Ley 7/1990), en tanto no se aprueben los instrumentos urbanísticos que desarrollen el régimen de protección no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes ni incrementos o alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones y agregaciones y, en general, cambios en la distribución de volúmenes, cubierta y huecos que afecten a la armonía del conjunto y a sus soluciones técnicas y artísticas.

En la actualidad, en lo que respecta al Término Municipal de Barakaldo, concurren las siguientes circunstancias:

- Bienes inmuebles calificados o inventariados.
- Bienes inmuebles con expediente de calificación incoado.

En concreto la denominación correcta es la de "intervenciones constructivas de rehabilitación" que se subdividen en:

- 1 Intervenciones constructivas de nueva planta.
- 2 Intervenciones de demolición.

3 Intervenciones constructivas sin ampliación.

a) Intervenciones que suponen una ejecución ajustada lo más estricta posible a lo construido.
Por orden de más a menos exigencia:

a.1 Restauración científica.

a.2 Restauración conservadora.

Categoría A.

Categoría B.

Categoría C.

a.3 Conservación y ornato.

a.4 Consolidación.

a.5 Reedificación.

a.6 Reforma.

b) Intervenciones que posibilitan una modificación profunda de lo construido.

b.1 Reedificación.

b.2 Reforma.

4 Intervenciones constructivas con ampliación.

Artículo 7.01.02- Contenido y determinaciones.

El régimen protector propuesto se articula, para todo el término municipal, en tres ordenanzas especiales correlativas a otros niveles o categorías de calificación, según el distinto grado de interés de cada elemento protegido. El régimen protector propuesto se articula, para todo el término municipal, en tres ordenanzas especiales correlativas a otros niveles o categorías de calificación, según el distinto grado de interés de cada elemento protegido:

<u>CATEGORÍA:</u>	<u>ORDENANZA ESPECIAL:</u>
A-Monumentos	De Protección Integral.
B-Edificios de alta calidad	De Conservación Estructural.
C-Edificio de interés ambiental	De Rehabilitación/ Renovación.

En los planos de Calificación Pormenorizada figuran especificados todos los elementos que quedan sujetos al Régimen Especial de Protección, con indicación de la categoría y ordenanza que a cada uno corresponde. Todos ellos, además, se relacionan en el Catálogo de Protección anexo al Plan. La inclusión de nuevos elementos en el régimen de protección deberá tramitarse por el procedimiento de formación y aprobación de los Planes Especiales conforme al art. 6 de la Ley 17/1994 de 30 de junio del Parlamento Vasco sobre medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística (BOPV nº 45) y el nº 4 de la Ley del mismo Parlamento nº 5/1998 de 6 de marzo (BOPV nº 60).

CAPÍTULO II: ORDENANZAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN.

Artículo 7.02.01- Catálogo de Protección.

Estas ordenanzas regulan las actuaciones que afectan al patrimonio edificado y de espacios libres que mantiene apreciables valores históricos, artísticos y testimoniales.

El instrumento principal lo constituye el catálogo individualizado de construcciones y espacios, los cuales se agrupan en función de tres categorías de valoración / protección gradual, estas son:

Protección Integral, Conservación estructural y Rehabilitación / Renovación.

Artículo 7.02.02- Documentación complementaria previa a la intervención.

El propietario que desee intervenir en un bien incluido en el Catálogo de Protección, previamente a la solicitud de licencia municipal, presentará en el Ayuntamiento una documentación en donde se aportarán los datos del estado actual del edificio catalogado, incluyendo planos de plantas, alzados, secciones, cubiertas y detalles constructivos necesarios para la descripción y el diagnóstico estructural y constructivo del inmueble.

El autor de la documentación será técnico competente y atenderá fundamentalmente a lo relacionado con los elementos protegidos.

Así mismo, aportará de forma clara los aspectos básicos de la propuesta de intervención que se pretenda y sus implicaciones en los temas objeto de protección.

Los servicios técnicos municipales a la vista de la documentación presentada, y de las visitas que se consideren oportunas, redactarán un informe técnico en donde se aclaren, objetiven y concreten, si fuera necesario, las determinaciones de protección del edificio catalogado.

La documentación complementaria y el informe municipal constituirán el contexto previo a la redacción del proyecto técnico y la solicitud de la licencia correspondiente.

En este contexto quedarán identificados para el edificio en cuestión los aspectos que, siendo objeto de una valoración absoluta, habrán de ser mantenidos físicamente, diferenciándose de otros que, siendo objeto de una valoración referencial, se podrán reconstruir y reinterpretar y, finalmente, de los que sin valor podrían ser eliminados.

Artículo 7.02.03- Ordenanza de Protección Integral.

1. Definición y ámbito de aplicación:

Están sometidos a esta ordenanza especial, todos los edificios de alto interés histórico-artístico y arquitectónico, estén o no amparados por una declaración explícita en este sentido. Su ámbito de aplicación, como para el resto de las categorías de este régimen especial de protección, se extiende a un conjunto discontinuo de edificios, comprendidos en las distintas zonas de ordenanza.

2. Política de aplicación:

La política de actuación propia de esta ordenanza especial se puede calificar como de restauración, entendiendo por este término las intervenciones constructivas destinadas a mantener las características de estructura, forma y estilo de los edificios y de cada una de sus partes asegurando a la vez las imprescindibles condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

3. Intervenciones autorizadas:

La intervención típica en este tipo de edificación es la denominada "restauración científica" en el

Decreto nº 214/1996 de 30 de julio de 1996 (BOPV nº 154) del Gobierno Vasco.

En todo caso se deberán respetar los elementos tipológicos, estructurales, formales y estilísticos de cada edificio.

Las obras que pueden autorizarse son:

- La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de la restauración de fachadas internas y externas, de espacios internos, reconstrucciones filológicas de partes derrumbadas, conservación o restablecimiento de la organización espacial original así como de los elementos no edificados que forman parte inseparable del conjunto.
- La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de elementos como muros portantes, forjados o bóvedas, escaleras y cubierta con restablecimiento del material de cobertura original.
- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo anteriormente mencionado.

Artículo 7.02.04- Ordenanza de Protección Estructural.

1. Definición y ámbito de aplicación:

Están sometidos a esta ordenanza los edificios, sin que puedan ser catalogados en sentido estricto como monumentos, poseen un notable valor constructivo, estilístico y/o estético como elementos representativos de formas de construcción, distribución y decoración históricos. Frente al carácter singular, y con gran frecuencia público, de los edificios calificados como de Protección Integral, el carácter de los edificios incluidos dentro de esta ordenanza especial es más civil, homogéneo y repetitivo, aunque conservando cada uno de ellos una peculiar identidad que los significa dentro de su grupo de edad/situación.

El ámbito de aplicación es asimismo un conjunto discontinuo que se extiende a las distintas zonas de la ciudad.

2. Política de aplicación:

La política de aplicación es la rehabilitación, entendida como el conjunto de operaciones que, conservando las características tipológicas, estructurales y decorativas fundamentales de cada edificio, trata de que éste recupere o conserve las condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorables para la pervivencia de la vida útil del contenedor.

Dentro de las intervenciones definidas por el Decreto de Rehabilitación del Patrimonio nº 214/1996 de 30 de julio, las que serían de aplicación básicamente a esta categoría de edificios son:

- Restauración conservadora tipos A y B.
- Conservación y Ornato.
- Consolidación.

3. Intervenciones autorizadas:

a) Condiciones de carácter general:

En toda obra o intervención que afecte a un edificio calificado dentro de esta categoría se deberán mantener las características volumétricas, distributivas y decorativas básicas del edificio. Los edificios complementarios en planta baja que no formen una unidad constructiva con el edificio principal no están sometidos a la obligación de ser rehabilitados y pueden renovarse dentro de las condiciones señaladas en los párrafos anteriores:

- La restauración de fachadas externas o internas permitiéndose en éstas modificaciones parciales, como apertura de huecos, que no alteren la unidad compositiva. La restauración de espacios interiores cuando sean elementos de especial valor estilístico.
- La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de elementos como muros portantes, forjados o bóvedas, escaleras y cubierta con restablecimiento del material de cobertura original. En el caso de modificaciones de cotos de forjados deberán mantenerse las cotas de ventanas y línea de cornisa.
- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo anteriormente mencionado.
- La consolidación y en su caso, sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con posibles modificaciones de cotas de forjados en parte de la construcción.
- En el caso de intervenciones de conservación y ornato, éstas no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación (cimentación y estructura). En el caso de afecciones al interior se regularán por los apartados anteriores.
- En el caso de obras de pequeña envergadura, como reparaciones de cubiertas, impermeabilizaciones, sustituciones de carpintería, reparaciones de elementos, las actuaciones deberán incorporar soluciones constructivas y materiales similares o compatibles con los originales.
- En el caso de obras de consolidación, se permiten la sustitución de elementos estructurales dañados, procurando reponer, en la medida de lo posible, con materiales similares a los originales. La modificación de cotas de forjados se permitirá siempre que no se modifique las cotas de ventanas y cornisas. Una vez finalizadas las obras de consolidación deberán rehacerse los elementos que hayan sido afectados con las mismas condiciones de forma y distribución anteriores.

b) Tratamiento de las plantas bajas:

- Se prohíben las que afecten a la estructura en planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación o restauración de la misma.
- No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
- Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los necesarios para la sujeción e instalación de toldos.
- El plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará veinticinco (25) centímetros de la alineación de la fachada correspondiente.
- Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.
- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de sesenta (60) centímetros de altura, ni sobrepasar un (1) metro cuadrado de superficie, debiendo ir siempre situado por debajo de los toldos y marquesinas. También podrán admitirse, dentro de esas mismas dimensiones, soluciones en tubo de neón o letras sueltas de tipo clásico, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto, ni sean agresivas para el ambiente o claramente inconvenientes con las características histórico-artísticas del inmueble.

Artículo 7.02.05- Ordenanza de Rehabilitación / Renovación.

1. Definición y ámbito de aplicación:

Están incluidos en esta ordenanza especial los edificios que reúnan cierto interés ambiental y tipológico. Son edificios para los que, en consecuencia, no se puede decidir de antemano la obligatoriedad de ser rehabilitado en su conjunto siendo aconsejable el retrasar esta decisión al momento de actuación concreta sobre cada uno de ellos o bien a la redacción de un Plan Especial de Rehabilitación que, en un área determinada, estudie detalladamente las características de cada edificio proponiendo una política de intervención concreta.

2. Políticas de aplicación:

En todo caso los edificios incluidos en esta ordenanza pueden someterse a políticas de rehabilitación y consolidación cuyo contenido es similar al previsto en la ordenanza de Conservación Estructural, aunque con alguna mayor libertad en lo referente a la amplitud de las intervenciones posibles. Esta mayor libertad viene justificada por el predominio de valores de referencia frente a los absolutos -físicos-, lo que facilitará la posibilidad de sustitución de elementos y su reinterpretación, siempre vinculando las soluciones a aquellos valores de referencia.

El conjunto discontinuo de los edificios comprendidos dentro de esta ordenanza se clasifican en dos categorías o grados que se diferencian por el contenido mínimo que es obligatorio mantener en cada edificio:

2.1 Categoría 1ª: Rehabilitación / Renovación con mantenimiento de fachada:

Los edificios incluidos en esta categoría pueden someterse a operaciones de rehabilitación o bien optar por la renovación, con la obligación de mantener como mínimo la fachada del edificio original y los elementos comunes que sean de interés. En los casos en los que, por su mal estado físico actual tanto la fachada como los elementos a conservar, se plantee una desproporción apreciable entre los valores constructivos materiales y los recursos necesarios para su mantenimiento físico, se podrá optar por su reconstrucción / reinterpretación.

El resto de las condiciones edificatorias en el caso de optar por la renovación vendrán definidas por la ordenanza tipo correspondiente al área donde se encuentre enclavado el edificio. En aplicación del Decreto n° 214/1996 del 30 de julio de 1996 (BOPV n° 154) del Gobierno Vasco, las intervenciones posibles en esta categoría son:

- Restauración Conservadora, tipos A, B y C.
- Conservación y Ornato.
- Consolidación.
- Ampliación.

2.2 Categoría 2ª: Rehabilitación / Renovación sin mantenimiento de fachada:

Los edificios que comprende esta 2ª categoría pueden ser rehabilitados o bien optar por la renovación completa de acuerdo con la ordenanza tipo correspondiente al área donde se encuentre enclavado el edificio.

En aplicación del Decreto del 30 de julio de 1996 (BOPV n° 154) las intervenciones posibles son:

- Las mismas que las establecidas para la categoría 1ª de esta ordenanza y además:
- Reforma.
- Reedificación.
- Nueva planta.

3. Intervenciones autorizadas:

Caso de optarse por la alternativa de Rehabilitación de un edificio comprendido dentro de cualquiera de los dos grados o categorías de esta Ordenanza, las intervenciones autorizadas serán:

- Todas las especificadas para la ordenanza de Conservación Estructural.
- En caso de edificio a rehabilitar cuyo aprovechamiento de parcela sea inferior al que permitiría la aplicación de la ordenanza tipo del área en que se encuentre localizado (fondo edificable, número de plantas, dimensión de patios, etc.) será posible como alternativa a la utilización del espacio bajo cubierta inclinada un máximo de 40 grados en las condiciones que regula la ordenanza tipo, el subir al número máximo de plantas que permite dicha ordenanza, caso de ser esto posible.

En todo caso, no se tolerará un incremento de la superficie edificada superior al que permitiría la ordenanza tipo, fijándose además las siguientes limitaciones a estas operaciones de "levantado" de altura:

- La fachada o fachadas del nuevo piso guardarán relaciones de coherencia en su composición,

materiales y colores con las de la(s) fachada(s) original(es).

- En ningún caso se tolerarán relaciones de separación entre las fachadas traseras más desventajosas que las reguladas por la ordenanza tipo o por las que inicialmente supone la fachada posterior del edificio original. Esto puede implicar retranqueos obligatorios en la fachada posterior de la planta levantada de forma que se consiga una relación semejante a la de partida o la de ordenanza tipo.
- La misma regla se aplicará para los patios de luces existentes en el edificio original al que ventilen o iluminen cualquier tipo de habitaciones vivideras distintas a servicios, vestíbulos o cajas de escaleras. En este caso los elementos de referencia serán las relaciones entre superficie del patio y altura desde el suelo de la 1ª planta residencial o a la cornisa en el edificio original o complementariamente, las normas sobre patios incluidas en las Normas Generales de Edificación.

3.1 Intervenciones autorizadas en la Categoría 1ª en la alternativa de renovación con mantenimiento de fachada:

Se autorizan todas las intervenciones fijadas en la Protección Integral y Estructural. En los edificios de esta ordenanza especial que opten por la renovación será obligatorio como mínimo el mantenimiento de los siguientes elementos:

- La fachada originaria con su peculiar composición de vanos y macizos, sus elementos decorativos originarios, miradores, cornisas, etc. Las actuaciones sobre esta fachada estarán reguladas de la manera que se establece en la ordenanza de Conservación Estructural.
- El vestíbulo principal (portal) y caja de escaleras cuando valores constructivos o estéticos relevantes según el juicio razonado de los técnicos municipales.

El tratamiento de las plantas bajas se desarrollará de acuerdo con los condicionantes regulados para las intervenciones en edificios con Protección Estructural.

El resto de las condiciones edificatorias, incluso la altura, vendrán determinadas por la ordenanza tipo correspondiente al área donde se encuentra localizado el edificio en cuestión.

3.2 Intervenciones autorizadas en la Categoría 2ª en la alternativa de renovación completa:

En los edificios comprendidos dentro de la categoría de esta ordenanza especial que opten por la renovación, se aplicarán las condiciones edificatorias que determina la ordenanza tipo correspondiente al área donde se encuentre localizado el edificio en cuestión. Determinaciones que vendrán complementadas con las normas generales de edificación.

En lo relativo a condiciones estéticas y condiciones de uso regirá igualmente lo regulado por la ordenanza tipo.

CAPÍTULO III: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Artículo 7.03.01- Disposiciones generales.

Con objeto de proteger el patrimonio arqueológico que pudiese encontrarse con motivo de la realización de obras de derribo, excavaciones o trabajos agrícolas, serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal.

Cualquier hallazgo o indicios de existencia de materiales, objetos o estructuras de antiguas construcciones de posible interés arqueológico que surgieran durante el desarrollo de obras urbanísticas o labores agrícolas, será objeto de la preceptiva intervención en los términos previstos en los arts. 47 y siguientes de la vigente Ley de Patrimonio Cultural Vasco 7/1990 de 3 de julio (BOPV nº 157).

Artículo 7.03.02- Áreas de Interés Arqueológico.

Zonas calificadas, inventariadas o en trámite de declaración de presunción arqueológica:

Con independencia de cuanto se prevé en los dos artículos anteriores así como de las alteraciones futuras que puedan producirse por resoluciones de los órganos competentes y a los efectos prevenidos en la vigente Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco (BOPV nº 157), el patrimonio arqueológico de Barakaldo se halla afectado por las siguientes calificaciones:

- a) Zonas arqueológicas inventariadas o calificadas por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco:

En todas estas zonas, las actuaciones u obras a ejecutar sobre las mismas deberán contar con la previa autorización de la Diputación de Bizkaia previa presentación del proyecto arqueológico correspondiente, todo ello en los términos previstos en el art. 45.5 de la vigente Ley de patrimonio Cultural Vasco.

- b) Mediante Resolución de 5 de mayo de 1997 (BOPV nº 107) del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes del Gobierno Vasco se han declarado como Zonas de Presunción Arqueológica de Barakaldo las que figuran en la documentación gráfica en los planos de Calificación Global y Sistemas Generales.

A tenor de lo establecido en el art. 49 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar en las citadas Zonas, deberán aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras, en los términos establecidos en el art. 7 y concordantes del Decreto del Gobierno Vasco nº 234/1996 de 8 de octubre.

TITULO VII: REGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
CAPITULO III: Régimen de protección arqueológica

La lista de estos enclaves arqueológicos son:

- Iglesia de San Vicente Mártir
- Ermita de San Bartolomé
- Torre de Zuazo
- Torre de Lurkizaga
- Torre de Lutxana
- Torre de Burceña
- Convento de los Mercedarios
- Ermita de San Ignacio
- Torre de Susunaga
- Ermita de Santa Lucía
- Torre de Aranguren
- Ermita de Nuestra Señora de la Concepción
- Caserío Aldeko
- Torre de Zubileta
- Molino de Zubileta
- Ermita de Santa Agueda
- Cueva de Peña Roche
- Molino
- Molino de Urkulu
- Ferrerías de Urkulu
- Ferrería de Buzarko-Castaños

CAPÍTULO IV: LIMITACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

Artículo 7.04.01- Limitaciones y vinculaciones.

1. Las limitaciones y vinculaciones impuestas por las ordenanzas especiales de protección se considerarán singulares cuando concurren las siguientes condiciones generales:

- a) Que generen lesiones directamente imputables al cumplimiento de determinaciones obligatorias del propio régimen especial de protección.
- b) Que dichas lesiones se traduzcan en la restricción del aprovechamiento urbanístico de los predios en forma desigual a la que correspondería por la ordenanza general del área en que el predio se encuentre ubicado; teniendo en cuenta a estos efectos los criterios de usos, localización e intensidad utilizados por el Plan con carácter general.

Asimismo, habrán de tenerse en cuenta los criterios de valoración de los edificios catalogados, enunciados en la Sección 2, del Capítulo 5, del Título III de estas normas.

También tendrán que tenerse en cuenta los plusvalores derivados de las ventajosas condiciones especificadas previstas en este Plan, en sus desarrollos por ordenanzas municipales de carácter fiscal, y arbitradas por legislaciones o políticas sectoriales de otros organismos; tales como las del Decreto 214/1996 de Rehabilitación del Gobierno Vasco entre otras.

- c) Que el daño alegado sea efectivo, individualizado y evaluable económicamente.

2. Los propietarios de inmuebles vinculados singularmente por el régimen especial de protección tendrán derecho al resarcimiento de las lesiones que aleguen y acrediten.

3. Dicho resarcimiento se deberá realizar en los términos del art. 43 y concordantes de la Ley 6/1998 de 13 de abril (BOPV nº 89).

4. Cuando el alegante de supuesta lesión demuestre fehacientemente la imposibilidad de su compensación equidistributiva, podrá ser indemnizada en metálico o en cualesquiera otras formas procedentes conforme a Derecho.

En este caso la indemnización correrá a cargo del órgano urbanístico del actuante.

Artículo 7.04.02- Valoración de las lesiones derivadas del régimen de protección.

En todo caso, para la acreditación de estas lesiones deberán tenerse cuenta las especificaciones y requisitos que a continuación se detallan en desarrollo y concreción de las condiciones generales antes enunciadas:

a) Respecto de la condición a) sobre causalidad o imputabilidad específica:

- No serán tomadas en cuenta las vinculaciones o limitaciones impuestas por la legislación de patrimonio cultural vasco (Ley 7/1990 del Parlamento Vasco y disposiciones de desarrollo) ni las derivadas de otras calificaciones o catalogaciones declaradas por Administraciones públicas distintas de la Municipal, las cuales se registrarán por sus ordenaciones sectoriales propias.
- Tampoco serán computables o acumulables bajo este régimen las restricciones causadas por otras determinaciones de este Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, que seguirán, en su caso, el procedimiento compensatorio común que corresponda.

b) En cuanto a la determinación del efecto restrictivo y a su evaluación económica, a tenor de las condiciones b) y c):

TITULO VII: REGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

CAPITULO IV: Limitaciones derivadas del régimen especial de protección

- El valor de referencia para fijar la cuantía resarcible será alternativamente:

El aprovechamiento tipo del polígono o unidad de ejecución en que esté ubicado el predio o llegue a estarlo durante la ejecución del Plan.

El aprovechamiento tipo atribuido según el Plan al conjunto del régimen normal de la zona de que se trate, cuando el predio no esté ubicado en un ámbito de ejecución.

- La lesión resarcible será en cada caso la diferencia entre el valor de referencia aplicable conforme al apartado anterior y al que corresponda al predio afectado por causa de la restricción singular una vez efectuadas, si proceden, las siguientes compensaciones:

En todo caso, el incremento efectivo de aprovechamiento asignable al inmueble afectado por razón de las dispensas contenidas en la ordenanza especial respecto de la del régimen normal de la zona, en cuanto a las condiciones de edificabilidad y usos.

Si la lesión viene causada, en todo o en parte, por la mayor onerosidad del deber de conservación, el importe de las aportaciones públicas a la conservación, mejora o rehabilitación, de que se hubiese beneficiado o pudiera beneficiarse el inmueble.

- No habrá resarcimiento:

Cuando se alegue la mayor onerosidad del deber de conservación en inmuebles catalogados en la Categoría C, (Rehabilitación/Renovación) (ojo si se cambia de denominación a dicha categoría) habida cuenta de la alternativa de actuación que la propia categoría admite. Cuando la diferencia de valor resultante quedase compensada o superada por el valor real atribuible al inmueble protegido proponiendo su catalogación o inclusión en el régimen especial.

- c) La efectividad del daño exigida por la condición general c) consiste en que el derecho al resarcimiento no es ejercitable por la mera entrada en vigor del Plan General -o, en su caso, Especial- que impone la restricción, sino sólo cuando el propietario se vea directamente e individualmente constreñido a la observancia de las limitaciones singulares que le afecten; es decir, cuando al ejercitar sus facultades dominicales de reforma, ampliación, cambio de uso o demolición, se encuentre sujeto a restricciones de aprovechamiento en superficie, en volumen o en uso por relación al régimen normal de la zona, o cuando el cumplimiento del deber de conservación le imponga un coste más oneroso y no compensado por un mayor valor resultante.

Artículo 7.04.03- Lesiones, procedimiento y resolución.

El reconocimiento de la existencia de una lesión resarcible será objeto de un expediente particular en cada caso, que se iniciará a instancia del interesado simultáneamente con el de la licencia municipal que requiera la ejecución concreta que se proponga realizar.

En la tramitación de esta clase de licencias será preceptivo el reconocimiento del inmueble en cuestión por parte de los servicios técnicos municipales que emitirán informe sobre el estado del inmueble y propondrán las medidas que fuesen precisas para su adecuada conservación y ornato, cuando no se contuviesen en el proyecto presentado.

La resolución de los expedientes será conjunta y se pronunciará separadamente sobre los siguientes extremos:

- a) Procedencia y otorgamiento en su caso de la licencia solicitada.
- b) Si se otorga la licencia, procedencia del reconocimiento de la lesión resarcible alegada, con precisión, en caso afirmativo, de su cuantía y del procedimiento que deberá aplicarse para hacerla efectiva.

TITULO VII: REGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

CAPITULO IV: Limitaciones derivadas del régimen especial de protección

- c) Imposición, cuando haya lugar, de las medidas precisas para la adecuada restauración, conservación y ornato del inmueble, que adoptarán la forma de órdenes de ejecución si no se hubieran previamente incorporado al proyecto objeto de la licencia o cuando ésta no se otorgue.

El expediente contradictorio para la determinación y reconocimiento, en su caso, del derecho de resarcimiento, se instruirá de oficio cuando las medidas de restauración, conservación u ornato se impongan por parte del Ayuntamiento como órdenes de ejecución, sin mediar petición de licencia, o en el caso de denegación de ésta, en el caso previsto al final del párrafo c).

Artículo 7.04.04- Indemnizaciones.

Cuando el derecho al resarcimiento se conozca bajo forma de indemnización, su abono se efectuará contra certificaciones parciales de obras conformadas por los servicios técnicos municipales, o bien a la total terminación de las obras, previa, en ambos casos, la inspección y aprobación de las mismas.

Si el resarcimiento debe hacerse efectivo con cargo a un ámbito de ejecución, el acuerdo municipal precisará su inclusión en el sistema de ejecución correspondiente.

TITULO VII: REGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
CAPITULO V: Fomento público de la protección

CAPÍTULO V: FOMENTO PÚBLICO DE LA PROTECCIÓN.

Artículo 7.05.01- Disposiciones generales.

El Plan supone un compromiso efectivo y vinculante para las Administraciones Local, Foral y Autónoma acerca de la concesión a los bienes incluidos en el Catálogo de protección especial los beneficios tributarios que la legislación permita en relación con su uso y mantenimiento.

Particularmente y en todo caso, los inmuebles catalogados gozarán de tratamiento especial en los programas de apoyo financiero público a la rehabilitación.

TÍTULO VIII: DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Artículo 8.01.01- Disposiciones generales.

1. Las condiciones de frente mínimo de fachada no serán aplicables a los locales construidos, segregados o que hayan albergado actividad con licencia con anterioridad a la aprobación inicial del P.G. No obstante estos locales no podrán proceder a operaciones que agraven el incumplimiento del parámetro.
2. Del régimen de actividades prohibidas en plantas de vivienda, se exceptúan las preexistentes que cuenten con licencia municipal, aunque no se autorizarán las que supongan incremento del uso distinto del de vivienda.
3. No será exigible el acceso independiente para la apertura del uso terciario en edificios de vivienda cuando el proyecto constructivo que obtuvo licencia ya se contemplaba el uso terciario.