NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES 1

CAPÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN 1
Artículo 1.1.1. Naturaleza y ámbito territorial 1
Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos 1
Artículo 1.1.3. Documentación 1

CAPÍTULO SEGUNDO: REVISIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN 1
Artículo 1.2.1. Revisión 1
Artículo 1.2.2. Modificaciones 2
Artículo 1.2.3. Interpretación 2

TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL 4

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES 4
Artículo 2.1.1. Órganos actuantes 4
Artículo 2.1.2. Prioridad en el desarrollo 4
Artículo 2.1.3. Desarrollo y ejecución del planeamiento 4
Artículo 2.1.4. Sujeción jerárquica al Plan General 4
Artículo 2.1.5. Iniciativa en la formulación del planeamiento 4
Artículo 2.1.6. Precisión de límites 4

CAPÍTULO SEGUNDO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 4

Sección Primera: Figuras de Planeamiento 4
Artículo 2.2.1. Planes Parciales de Ordenación Urbana 4
Artículo 2.2.2. Planes Especiales 4

Sección Segunda: Otros Instrumentos 5
Artículo 2.2.3. Estudios de Detalle 5
Artículo 2.2.4. Proyectos de Urbanización 5

CAPÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 5
Artículo 2.3.1. Delimitación de Unidades de Ejecución 5
Artículo 2.3.2. Sistemas de Actuación 6
Artículo 2.3.3. Sistema de Compensación 6
Artículo 2.3.4. Sistema de Cooperación 6
Artículo 2.3.5. Sistema de Expropiación 6

TÍTULO TERCERO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO 7

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES 7
Artículo 3.1.1. División del suelo en razón a su clasificación 7
Artículo 3.1.2. División del suelo en razón a su calificación 7
Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada 7
Artículo 3.1.4. División del suelo en razón de su gestión y ejecución 7

CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES 8
Artículo 3.2.1. Definición y estructura 8
Artículo 3.2.2. Regulación de los sistemas generales 8
Artículo 3.2.3. Titularidad y régimen urbanístico 8
Artículo 3.2.4. Obtención de los Sistemas Generales 8

CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 8

Sección Primera: Determinaciones Generales 8
Artículo 3.3.1. Definición 8
Artículo 3.3.2. Ámbito 9
Artículo 3.3.3. Categorías 9
Artículo 3.3.4. Fraccionamiento de terrenos en suelo no urbanizable 9
Artículo 3.3.5. Definición de núcleo de población 9

Sección Segunda: Normas para el Suelo No Urbanizable de Régimen Común 9
Artículo 3.3.6. Definición 9
Artículo 3.3.7. Régimen de usos 9
Artículo 3.3.8. Régimen de la edificación 10

Sección Tercera: Normas para los Núcleos Habitados en Suelo No Urbanizable 11
Artículo 3.3.9. Definición 11
Artículo 3.3.10. Régimen de usos 11
Artículo 3.3.11. Régimen de la edificación 12

Sección Cuarta: Normas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección 12
Artículo 3.3.12. Definición 12
Artículo 3.3.13. Condiciones para las zonas protegidas 12
Artículo 3.3.14. Régimen de usos 12
Artículo 3.3.15. Régimen de la edificación y de las obras 12

Sección Quinta: Normas para el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Arqueológico . 13
Artículo 3.3.16. Definición 13
Artículo 3.3.17. Condiciones 13

Sección Sexta: Suelo No Urbanizable. Áreas de Servicio 13
Artículo 3.3.18. Condiciones 13

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 13
Artículo 3.4.1. Definición y ámbito 13
Artículo 3.4.2. Revisión del Programa de Actuación 13
Artículo 3.4.3. Desarrollo del suelo urbanizable 13

CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO 13
Artículo 3.5.1. Definición y ámbito 13
Artículo 3.5.2. Tipos de Ordenación 14
Artículo 3.5.3. Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas 14
Artículo 3.5.4. Actuaciones Asistemáticas 14

TÍTULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO 15

CAPÍTULO PRIMERO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA 15
Artículo 4.1.1. Publicidad del planeamiento 15

Artículo 4.1.2. Consulta directa del planeamiento 15
Artículo 4.1.3. Consulta urbanística 15
Artículo 4.1.4. Cédula urbanística 15

CAPÍTULO SEGUNDO: DEBER DE CONSERVACIÓN 15

Sección Primera: Deber General de Conservación 15
Artículo 4.2.1. Obligación de conservar 15
Artículo 4.2.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato 16
Artículo 4.2.3. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones 17
Artículo 4.2.4. Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación 17

Sección Segunda: Estado Ruinoso de las Edificaciones 17
Artículo 4.2.5. Procedencia de la declaración de ruina 17
Artículo 4.2.6. Ruina de Bienes Culturales Calificados e Inventariados 18

CAPÍTULO TERCERO: LICENCIAS URBANÍSTICAS 18
Artículo 4.3.1. Actos sujetos a Licencia 18
Artículo 4.3.2. Competencia para su otorgamiento 18

TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN 19

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES 19
Artículo 5.1.1. Situaciones en el Régimen de la Edificación 19

CAPITULO SEGUNDO: FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA 19
Artículo 5.2.1. Definición 19
Articulo 5.2.2. Obras admitidas en supuestos de Fuera de Ordenación Expresa. 19

CAPITULO TERCERO: FUERA DE ORDENACIÓN DIFERIDA 19
Artículo 5.3.1. Definición 19
Artículo 5.3.2. Obras y usos admitidos en fuera de ordenación diferida 19

CAPITULO CUARTO: SITUACIÓN TOLERADA 20
Artículo 5.4.1. Definición 20
Artículo 5.4.2. Obras y usos admitidos en situación tolerada 20

CAPITULO QUINTO: DENTRO DE ORDENACIÓN 21
Artículo 5.5.1. Definición 21
Artículo 5.5.2. Edificaciones afectadas por achaflanamientos y otras reducciones poco relevantes 21

TÍTULO SEXTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS 22

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES 22
Artículo 6.1.1. Objeto 22
Artículo 6.1.2. Aplicación 22

CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES 22
Artículo 6.2.1. Estructuración de los usos 22
Artículo 6.2.2. Uso Permitido y Prohibido 22
Artículo 6.2.3. Cambios de uso 23

CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.....23
Artículo 6.3.1. Introducción.....23

Sección Primera: Uso de Actividades Primarias (Uso 1).....24
Artículo 6.3.2. Categorías.....24
Artículo 6.3.3. Uso Agropecuario.....24
Artículo 6.3.4. Uso Extractivo.....24
Artículo 6.3.5. Condiciones particulares del uso extractivo.....24
Artículo 6.3.6. Uso Forestal.....24

Sección Segunda: Uso de Comunicaciones (Uso 2).....24
Artículo 6.3.7. Definición.....24
Artículo 6.3.8. Categorías.....24
Artículo 6.3.9. Condiciones particulares del uso de la Red Viaria. 24
Artículo 6.3.10. Condiciones particulares de la ejecución del uso de Red Viaria 25
Artículo 6.3.11. Condiciones particulares del uso ferroviario 26
Artículo 6.3.12. Condiciones particulares de las Estaciones de Servicio.....26
Artículo 6.3.13. Condiciones particulares del uso Fluvial 26
Artículo 6.3.14. Condiciones particulares del uso de garaje.....26
Artículo 6.3.15. Número mínimo de plazas de garaje-aparcamiento en función del uso principal.....26
Artículo 6.3.16. Excepciones a las dotaciones mínimas y máximas 27

Sección Tercera: Uso de Infraestructuras (Uso 3).....27
Artículo 6.3.17. Definición.....27
Artículo 6.3.18. Categorías.....27
Artículo 6.3.19. Condiciones generales del uso de Infraestructuras 27
Artículo 6.3.20. Condiciones particulares de la Red de Energía Eléctrica y de la Red de Telecomunicaciones28
Artículo 6.3.21. Condiciones particulares de la Red de Abastecimiento-saneamiento 28

Sección Cuarta: Uso de Equipamiento (Uso 4).....28
Artículo 6.3.22. Definición.....28
Artículo 6.3.23. Categorías.....28
Artículo 6.3.24. Cambios de uso de equipamiento 29
Artículo 6.3.25. Alcance del Uso de Equipamiento.....29
Artículo 6.3.26. Tolerancia del Uso de Comercio al por menor.....29
Artículo 6.3.27. Régimen de los equipamientos existentes.....30

Sección Quinta: Uso Residencial (Uso 5) 30
Artículo 6.3.28. Definición.....30
Artículo 6.3.29. Categorías.....30
Artículo 6.3.30. Uso de vivienda con protección oficial.....30
Artículo 6.3.31. Condiciones particulares del uso residencial 30
Artículo 6.3.32. Viviendas exteriores 31
Artículo 6.3.33. Viviendas interiores.....31
Artículo 6.3.34. Piezas habitables.....31
Artículo 6.3.35. Conductos de ventilación.....31
Artículo 6.3.36. Vivienda mínima.....31
Artículo 6.3.37. Apartamentos.....31
Artículo 6.3.38. Distribución 32
Artículo 6.3.39. Alturas 32
Artículo 6.3.40. Condiciones de ventilación de cocinas y aseos.....32
Artículo 6.3.41. Cuartos de basuras.....32

Sección Sexta: Uso Terciario (Uso 6) 33
Artículo 6.3.42. Definición.....33

Artículo 6.3.43. Categorías 33
Artículo 6.3.44. Condiciones particulares del uso de oficinas 33
Artículo 6.3.45. Condiciones particulares del uso comercial 34
Artículo 6.3.46. Condiciones adicionales para la categoría 3 34

Sección Séptima: Uso Productivo (Uso 7) 35
Artículo 6.3.47. Definición y Categorías 35
Artículo 6.3.48. Condiciones de composición y estética 36
Artículo 6.3.49. Condiciones generales del uso productivo 36
Artículo 6.3.50. Condiciones ambientales del uso industrial 36
Artículo 6.3.51. Condiciones particulares del uso de talleres de Reparación de Vehículos 37
Artículo 6.3.52. Condiciones particulares del Uso de Almacén 37
Artículo 6.3.53. Condiciones particulares del uso industrial 37

Sección Octava: Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes (Uso 8) 37
Artículo 6.3.54. Definición 37
Artículo 6.3.55. Categorías 38
Artículo 6.3.56. Condiciones de uso en los Espacios Libres y Zonas Verdes 38
Artículo 6.3.57. Condiciones particulares de los Espacios Libres y Zonas Verdes de Titularidad Pública 38
Artículo 6.3.58. Espacios libres de Uso Público y Propiedad Privada 38
Artículo 6.3.59. Espacios Libres de Uso y Propiedad Privada 38
Artículo 6.3.60. Instalaciones Provisionales 39

TÍTULO SÉPTIMO: DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 40

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES 40

Sección Primera: Disposiciones Comunes a la Edificación 40
Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación 40
Artículo 7.1.2. Simbología de planos 40
Artículo 7.1.3. Modificación de las dimensiones del tipo edificatorio propuesto, sin incremento de la edificabilidad 40
Artículo 7.1.4. Sustituciones 40
Artículo 7.1.5. Parámetros aplicables 41
Artículo 7.1.6. Alineaciones 41
Artículo 7.1.7. Ordenación específica o de Edificación Impuesta 41
Artículo 7.1.8. Disposición de las alturas 41
Artículo 7.1.9. Forma de medir las alturas 41

Sección Segunda: Parámetros Urbanísticos 42
Artículo 7.1.10. Aplicación 42
Artículo 7.1.11. Parámetros aplicables 42
Artículo 7.1.12. Modo de computar el coeficiente de techo 42

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS 43
Artículo 7.2.1. Aplicación 43
Artículo 7.2.2. Condiciones de los locales de uso no residencial en edificios de viviendas. 43
Artículo 7.2.3. Condiciones de luz y ventilación 43
Artículo 7.2.4. Otras condiciones 43

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE LOS PATIOS 43
Artículo 7.3.1. Tipos de Patios 43
Artículo 7.3.2. Patio Abierto a Fachada 43
Artículo 7.3.3. Patio de manzana 43

Artículo 7.3.4. Patios de manzana con ocupación permitida en planta baja 43
Artículo 7.3.5. Patio Interior o de Parcela 44
Artículo 7.3.6. Dimensiones mínimas de los patios cerrados 44
Artículo 7.3.7. Condiciones de los patios de parcela 44

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN 44
Artículo 7.4.1. Condiciones de los sótanos 44
Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento 45
Artículo 7.4.3. Ocupación en planta baja de los aparcamientos 45
Artículo 7.4.4. Condiciones de la planta baja 45
Artículo 7.4.5. Entrepisos en las plantas bajas 46
Artículo 7.4.6. Entrepisos en locales industriales o terciarios 46
Artículo 7.4.7. Alturas mínimas 46
Artículo 7.4.8. Aprovechamiento bajo cubierta 46
Artículo 7.4.9. Condiciones de los soportales o galerías aporticadas 46
Artículo 7.4.10. Vuelos 47
Artículo 7.4.11. Limitación del vuelo 47
Artículo 7.4.12. Cierres de Parcela 47

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE ESTÉTICA 48
Artículo 7.5.1. Aplicación 48
Artículo 7.5.2. Salvaguarda de la estética urbana 48
Artículo 7.5.3. Fachadas 48
Artículo 7.5.4. Tratamiento de las plantas bajas 48
Artículo 7.5.5. Modificación de fachadas 49
Artículo 7.5.6. Instalaciones en la fachada 49
Artículo 7.5.7. Anuncios y marquesinas 49
Artículo 7.5.8. Medianeras 49
Artículo 7.5.9. Medianeras a espacios públicos 50
Artículo 7.5.10. Conservación de muros medianeros al descubierto 50
Artículo 7.5.11. Materiales en patios de parcela 50
Artículo 7.5.12. Tendederos 50
Artículo 7.5.13. Cierres de fincas 50
Artículo 7.5.14. Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas 50
Artículo 7.5.15. Condiciones de estética para las instalaciones de gas 51

CAPÍTULO sexto: INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CAPTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LA ENERGIA SOLAR 51
Artículo 7.6.1. Definición 51
Artículo 7.6.2. Edificaciones y construcciones afectadas 51
Artículo 7.6.4. Otras condiciones 52
TÍTULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS 52

DISPOSICIONES GENERALES 52
Artículo 8.0.1. Ordenanzas de Área 52
Artículo 8.0.2. Ámbitos de Ordenanza 52

CAPÍTULO PRIMERO: ORDENANZAS DE LAS ÁREAS 52
Artículo 8.1.1. Ordenanza del Área de Ariz-Benta (A) 52
Artículo 8.1.2. Ordenanza del Área de Kalero-Basozelai (B) 54
Artículo 8.1.3. Ordenanza del Área de San Miguel (C) 55
Artículo 8.1.4. Ordenanza del Área del C.D. Basconia (D) 56

Artículo 8.1.5. Ordenanza del Área de Kanda-Landaburu (E) 58
Artículo 8.1.6. Ordenanza del Área de Atxukarro (AUI-1) 58
Artículo 8.1.7. Ordenanza del Área de Laminados Velasco (AUI-2) 59
Artículo 8.1.8. Ordenanza del Área de A.H.V. (AUI-3) 59
Artículo 8.1.9. Ordenanza del Área de Nervión (AUI-4) 60
Artículo 8.1.10. Ordenanza del Área de Ibaizabal (AUI-5) 60
Artículo 8.1.11. Ordenanza del Área de Etxerre (AUI-6) 61
Artículo 8.1.12. Ordenanza del Área de Lapatza-Uriarte (AUI-7) 61
Artículo 8.1.13. Ordenanza del Área de Ibarreta (C-1) 62
Artículo 8.1.14. Ordenanza del Área de Zabalandi (C-2) 62
Artículo 8.1.15. Ordenanza del Área de Zabalandi Norte (C-3) 63
Artículo 8.1.16. Ordenanza del Área de Ibaigane (G) 63
Artículo 8.1.17. Ordenanza de Uriarte Auzotegia (H) 64
Artículo 8.1.18. Ordenanza de Sarratu (I) 64
Artículo 8.1.18. Ordenanza deL Area Azbarren (J) 65

CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES Y GENERALES 67
Artículo 8.2.1. Sistema de Espacios Libres 67
Artículo 8.2.2. Sistema General de Equipamiento Comunitario 67
Artículo 8.2.3. Sistema General de Equipamiento Comunitario. Parque de Bomberos 67
Artículo 8.2.4. Sistema General de Recogida Selectiva de Residuos Urbanos - Garbigune 67
Artículo 8.2.5. Metropolitano. Zonas de reserva en superficie 67
Artículo 8.2.6. Residencia de Dependientes y Centros de Día. (O.F 1275/03) 67

TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 68

CAPÍTULO PRIMERO: ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO URBANO 68
Artículo 9.1.1. Ámbitos 68
Artículo 9.1.2. Denominación de las Áreas 68

CAPÍTULO SEGUNDO: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE 68

Sección Primera: Disposiciones Generales 68
Artículo 9.2.1. Ámbitos 68
Artículo 9.2.2. Regulación de los usos 68
Artículo 9.2.3. Denominación de los sectores 68

Sección Segunda: Sectores Urbanizables en Desarrollo (anulada) 68
Artículo 9.2.4. Ámbito (ANULADO) 68
Artículo 9.2.5. Instrumentos de desarrollo 68
(ANULADO) 68

Sección Tercera: Sectores de Suelo Urbanizable 68
Artículo 9.2.6. Regulación del suelo urbanizable 68
Artículo 9.2.7. Sector de San Miguel Oeste (SR-1) 69
Artículo 9.2.8. Sector de Uriarte (SR-4) 70
Artículo 9.2.11. Sector de Pagobieta (SR-8) 71
Artículo 9.2.12. Sector de Goiri (SR-9) 72

TÍTULO DÉCIMO: PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DERIVADAS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA 73

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES....73
Artículo 10.1.1. Definiciones....73

CAPÍTULO SEGUNDO: ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO REAL....73
Artículo 10.2.1. Delimitación de las áreas de reparto....73
Artículo 10.2.2. Áreas de reparto en suelo urbano....73
Artículo 10.2.3. Áreas de reparto en suelo urbanizable....73
Artículo 10.2.4. Uso característico....73
Artículo 10.2.5. Coeficientes de ponderación....73
Artículo 10.2.6. Determinación del aprovechamiento tipo....73
Artículo 10.2.7. Cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano....74
Artículo 10.2.8. Cáculo del aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable....74
Artículo 10.2.9. Cálculo de los Aprovechamientos en el Suelo Urbanizable correspondiente al Primer Cuatrienio....76
Artículo 10.2.10. Cálculo de los Aprovechamientos en el Suelo Urbanizable correspondiente al Segundo Cuatrienio....77

TÍTULO UNDÉCIMO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL MEDIO Y DE LA EDIFICACIÓN....78

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES....78
Artículo 11.1.1. Ámbito y categorías....78
Artículo 11.1.2. Definiciones....78
Artículo 11.1.3. Obras en los edificios y conjuntos protegidos....78
Artículo 11.1.4. Derribos....79

CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA79
Artículo 11.2.1. Definición y ámbito....79
Listado de Zonas de Presunción Arqueológica....79
Artículo 11.2.2. Condiciones de actuación....79

CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESPECIAL....79
Artículo 11.3.1. Definición y ámbito de aplicación....79
Artículo 11.3.2. Condiciones de actuación....80
Artículo 11.3.3. Intervenciones autorizadas....80

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN BÁSICA....81
Artículo 11.4.1. Definición....81
Artículo 11.4.2. Condiciones de actuación....81
Artículo 11.4.3. Intervenciones autorizadas....81

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS CAUCES Y AGUAS SUPERFICIALES....82
Artículo 11.5.1. Condiciones de Protección....82
Artículo 11.5.2. Régimen transitorio de la edificación....82

ANEXO: ORDENACIÓN GRÁFICA DE LOS NÚCLEOS RURALES EN SUELO NO URBANIZABLE

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.1. Naturaleza y ámbito territorial

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Basauri es el instrumento de ordenación integral del municipio.
2. Directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.
3. Su ámbito territorial se extiende a la totalidad del término municipal de Basauri, sin exclusión alguna, aunque determinados preceptos tendrán un ámbito territorial más reducido en cuanto hacen referencia a concretos tipos y categorías de suelo.

Artículo 1.1.2. Vigencia y efectos

1. El Plan entra en vigor a los veinte días de la fecha de publicación de sus Ordenanzas en el Boletín Oficial de Bizkaia y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, programadas o no.
2. El Plan sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Basauri, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que quedan derogadas a su entrada en vigor.
3. Quedan, por tanto, sin efecto y con su tramitación suspendida definitivamente, todos los instrumentos de desarrollo y ejecución del planeamiento que no se hubieren aprobado definitivamente a la entrada en vigor del Plan General.
4. Los efectos del Plan General, una vez entrado en vigor, son los que le atribuye el Ordenamiento vigente.

Artículo 1.1.3. Documentación

El Plan General se integra con un conjunto de documentos escritos y gráficos, unos de carácter vinculante u otros meramente informativos.

1. <u>Documentación vinculante</u>

Tendrán carácter vinculante:

a) Documentos escritos:

- **Normas Urbanísticas**, que constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan, definiendo el tratamiento específico de cada tipo y categoría de suelo.
- **Programa de Actuación**, que expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General en los plazos que en el mismo se indican, a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto.

b) Documentos gráficos:

PLANO Nº	TITULO DEL PLANO	ESCALA
1	Base Topográfica - Cartulario	1/5.000
2	Estructura General y Orgánica (Usos Globales)	1/5.000
3	Clasificación del Suelo	1/5.000
4	Sistema de Equipamientos	1/5.000
5	Protección del Medio y la Edificación. Suelo No Urbanizable	1/5.000
6	Gestión del Suelo (4 hojas)	1/1.000 1/5.000
7	Áreas de Reparto en Suelo Urbano	1/5.000
8	Redes de Servicios (10 hojas)	1/2.000
9	Ordenación - Diseño Urbano	1/5.000
10	Ordenación - Diseño Urbano (5 hojas)	1/2.000
11	Ordenación - Diseño Urbano Residencial (5 hojas)	1/1.000
12	Previsiones en materia de Vivienda de Protección Oficial	1/5.000

2. <u>Documentación no vinculante</u>

El resto de los documentos del Plan General tienen un carácter informativo y ponen de manifiesto cuáles han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas. Facilitará la interpretación de los documentos de carácter vinculante.

Tampoco tienen carácter vinculante los planos de suelo vacante (susceptible de aprovechamiento lucrativo), pues su consideración a estos efectos depende de su efectiva situación de titularidad dominical.

CAPÍTULO SEGUNDO: REVISIÓN, MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN

Artículo 1.2.1. Revisión

1. Se entiende por revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial

distinto, por el agotamiento de su capacidad o por la aparición de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se apruebe un instrumento de planeamiento de rango superior que afecte al término municipal de Basauri y que así lo disponga o haga necesario.

b) Por la alteración o variación sustancial en las previsiones de población dentro del ámbito territorial del Plan.

Se considerará alteración o variación sustancial, alguno de los cuatro casos siguientes:

- Que la población de derecho supere los 55.000 habitantes.
- Que el crecimiento de la población sea superior al 1,5% anual acumulativo durante un cuatrienio completo.
- Que la población disminuya a un ritmo superior a un 1% anual acumulativo durante un cuatrienio completo.
- Concesión de licencias de obra de nueva planta cuyo número total de viviendas supere el cincuenta por ciento (50%) del total previsto en el Plan.

c) Por la alteración generalizada de la clasificación del suelo y de la estructura general y orgánica del territorio, determinada por el conjunto de determinaciones en materia de zonificación, usos e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.

d) Por el transcurso de ocho años de vigencia del Plan, salvo que el Ayuntamiento considere suficiente con la revisión del Programa de Actuación.

e) Cualquier otra circunstancia que determine modificaciones sustanciales del marco jurídico-urbanístico que haga aconsejable la revisión.

2. El Programa de Actuación contenido en el presente Plan General se revisará cada cuatro (4) años mediante el trámite previsto legalmente y con las consecuencias inherentes al mismo.

Artículo 1.2.2. Modificaciones

1. Se entiende por modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y en los sistemas generales o imponga la revisión del Programa de Actuación del Plan.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

   - Los reajustes del planeamiento que sean susceptibles de soluciones alternativas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el Plan y en las condiciones que se establecen en su Normativa.
   - Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un cinco por ciento (5%) las cifras establecidas por el Plan.
   - La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no contradigan o desvirtúen su contenido material.
   - Los acuerdos que el Ayuntamiento adopte como aclaración o interpretación de determinados aspectos del Plan.
   - La regulación del tráfico, adaptación de calzadas o aparcamientos o peatonalizaciones que no afecten el ancho total vial acotado en los planos de diseño urbano.

Artículo 1.2.3. Interpretación

Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su redacción literal y en relación con su contexto, atendiendo a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria y conforme a los criterios que, seguidamente, se exponen.

1. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala o detalle, si bien prevalecerán sobre los restantes planos los que contengan la Ordenación urbanística.
2. En caso de contradicción entre la normativa gráfica y la escrita prevalecerá siempre la documentación escrita, salvo que la misma se limite a recoger datos y determinaciones provenientes de los planos que integran el Plan General.
3. Los errores materiales, tanto escritos como gráficos, que se detecten en este documento se corregirán mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado por mayoría simple que se publicará en el Boletín Oficial de Bizkaia, salvo que por su importancia o trascendencia sea conveniente proceder a la modificación del Plan.
4. En la interpretación del Plan se tendrán como criterios prevalentes los que conduzcan a:

   - Un mayor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y suelo vinculado que permita facilitar la gestión urbanística, posibilitando su adaptación al mercado inmobiliario, recogiendo el criterio de adoptar la decisión menos restrictiva para la libertad individual indicado en el artículo sexto del

Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

- La mejor conservación del patrimonio protegido.
- El menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.
- En general, el mayor beneficio de la colectividad, que prevalecerá sobre el interés privado o particular.

TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1.1. Órganos actuantes

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Basauri, sin perjuicio de la participación que en ello tendrán los particulares y de las atribuciones y competencias que correspondan a los demás entes y organismos de las Administraciones Central, Autonómica y Foral.

Artículo 2.1.2. Prioridad en el desarrollo

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos que se establecen en los documentos normativos del propio Plan.

Artículo 2.1.3. Desarrollo y ejecución del planeamiento

El presente Plan se desarrollará, de acuerdo con la clase de suelo definido en el mismo y con lo previsto en la legislación aplicable, mediante Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Expropiación, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Compensación y Proyectos de Obras de Edificación.

Artículo 2.1.4. Sujeción jerárquica al Plan General

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General, deberán ajustarse necesariamente a las determinaciones del mismo.
2. Los Planes Especiales que tengan por objeto el desarrollo e implantación de infraestructuras o sistemas generales previstos por el Plan, podrán reajustar los límites del ámbito superficial previsto para los mismos a fin de acomodarlo a sus determinaciones y lograr una mayor coherencia y regularidad en su diseño.

   Simultáneamente con el Plan Especial se formulará, en estos casos, la correspondiente modificación del Plan General e instrumentos de desarrollo del mismo que resulten afectados, para acomodarlos a la variación introducida.

Artículo 2.1.5. Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los Planes o instrumentos que se formulen en desarrollo del presente, podrán ser indistintamente de iniciativa pública o privada.
2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la formulación de los instrumentos de Ordenación que les interese, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y se acomoden a lo previsto en el Plan General y en el Ordenamiento Jurídico.

Artículo 2.1.6. Precisión de límites

1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando vengan impuestos por:
   - Alineaciones o líneas de edificación existentes.
   - Características topográficas del terreno.
   - Existencia de arbolado u otros elementos de interés.
2. El reajuste no determinará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) de las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.

CAPÍTULO SEGUNDO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA: FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.1. Planes Parciales de Ordenación Urbana

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable, desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada de los correspondientes ámbitos territoriales. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculante que el Plan establece para los mismos.
2. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir la superficie total del sector, excluidas las correspondientes a sistemas generales. Antes de la formulación del Plan Parcial, si resultara necesario, podrán ordenarse mediante Plan Especial los sistemas generales adscritos al mismo.

Artículo 2.2.2. Planes Especiales

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales del territorio, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las establecidas en el Ordenamiento Urbanístico y contendrán las determinaciones y documentos que para los mismos se detallan, así como la precisa para justificar el cumplimiento de las exigencias derivadas del presente Plan General.

3. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones tendrán un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero actuarán, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias señaladas por el Plan General para el área de planeamiento que desarrollen y contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

SECCIÓN SEGUNDA: OTROS INSTRUMENTOS

Artículo 2.2.3. Estudios de Detalle

1. Para la debida aplicación del Plan General en el suelo urbano, o de los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán formularse -o deberán serlo si así lo dispone el Plan General- cuando fuere necesario o conveniente, Estudios de Detalle para los objetos y finalidades que a los mismos atribuye el ordenamiento urbanístico.
2. Los Estudios de Detalle no podrán:
   - Reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos previstos en el Plan General.
   - Incrementar las edificabilidades asignadas por el Plan General.
   - Aumentar la ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan General.
3. Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones señaladas en el Ordenamiento urbanístico, así como cuanta documentación adicional fuera precisa para justificar su acomodación al presente Plan General.

Artículo 2.2.4. Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo con la finalidad de llevar a la práctica el planeamiento general y especial en el suelo urbano y los Planes Parciales en el suelo urbanizable.
2. Los Proyectos de Urbanización establecerán, en uno o varios proyectos, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, de gas energético, telefonía, telecomunicación y cualesquiera otros servicios que el Plan prevea o el Ayuntamiento considere necesarios.
3. Los Proyectos de Urbanización, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyectan con los generales con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que éstos tienen la dotación o capacidad suficiente.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones, ni modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
5. El contenido de los Proyectos de Urbanización será el establecido en el Ordenamiento urbanístico y en las presentes Normas. Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tiene aprobadas el Ayuntamiento, o a las que en lo sucesivo establezca.
6. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo establecido en el Ordenamiento urbanístico.
7. No tendrán la consideración de proyectos de urbanización, sino de obras ordinarias, los que no tengan por objeto el desarrollo integral de un instrumento de planeamiento o que tengan por finalidad la simple conservación, reparación o mantenimiento de una obra ya realizada.
8. El Ayuntamiento podrá redactar los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Económico Administrativas para cada obra o servicio, en desarrollo de las contenidas en el presente Plan General y con respecto de los criterios mínimos de diseño y calidad definidos, con inclusión de los precios mínimos aplicables. En su defecto, los precios mínimos aplicables serán los establecidos en la Base de Precios elaborada por el Gobierno Vasco.
9. Podrá asimismo establecer modelos normalizados oficiales del municipio para distintos elementos de las redes de servicios como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc., a los que se ajustarán todos los que se coloquen por particulares.

CAPÍTULO TERCERO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.3.1. Delimitación de Unidades de Ejecución

1. Para la ejecución de las determinaciones establecidas en el suelo urbano, el Plan delimita dentro de las áreas de reparto Unidades de Ejecución que incluyen en su ámbito superficies de terrenos que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su ámbito.
2. La delimitación de Unidades de Ejecución, no previstas en el presente Plan, o la modificación de las

ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo establecido en el Ordenamiento Urbanístico, es decir, no será necesario seguir el procedimiento de modificación del Plan.

Artículo 2.3.2. Sistemas de Actuación

1. El desarrollo de las Unidades de Ejecución delimitadas por el planeamiento se llevará a cabo mediante el sistema de actuación previsto para la misma en las presentes Normas Urbanísticas.
2. En cualquier caso, podrá modificarse el sistema de actuación previsto en el Plan General conforme a lo dispuesto en el Ordenamiento Urbanístico o al aprobarse el instrumento de desarrollo que se requiera.

Artículo 2.3.3. Sistema de Compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una Unidad de Ejecución por los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, aportando los terrenos de cesión obligatoria y realizando a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Plan o Programa de Actuación Urbanística.

En el supuesto de reparcelación voluntaria, acordada por la totalidad de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución, prevalecerá dicho sistema de equidistribución sobre el que se hubiere establecido en el Plan General, salvo que fuere el de expropiación, sin necesidad de tramitar procedimiento alguno para tal cambio, que operará de forma automática.

Las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución se realizarán directamente por los propietarios dentro del plazo que viniere fijado en el Plan o, en su defecto, se establezca en el proyecto de reparcelación voluntaria. Transcurrido dicho plazo sin haberse iniciado y completado la realización de las obras de urbanización, asumirá su ejecución el Ayuntamiento, quien las realizará conforme al proyecto de urbanización aprobado al efecto, a costa de los propietarios afectados.

Artículo 2.3.4. Sistema de Cooperación

En el sistema de cooperación, los propietarios del suelo comprendido en la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Artículo 2.3.5. Sistema de Expropiación

En el sistema de expropiación la Administración actuante adquiere mediante dicho Instituto el suelo y otros bienes y derechos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución y lleva a cabo la actuación urbanística correspondiente.

El Ayuntamiento aplicará el instituto expropiatorio en aquellos casos en los que resulte necesario para dotar de accesibilidad a edificaciones de uso predominantemente residencial, actuando como beneficiaria la Comunidad de Propietarios o quien ostente la mayoría suficiente para ejecutar las obras necesarias para hacer efectiva la accesibilidad, de acuerdo con las estipulaciones de la Ordenanza Municipal correspondiente. (PLENO 22/12/08)

TÍTULO TERCERO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. División del suelo en razón a su clasificación

1. El presente Plan, de conformidad con la legislación urbanística vigente, clasifica el término municipal de Basauri, en suelo no urbanizable, suelo urbanizable y suelo urbano.
2. El suelo reservado a Sistemas Generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución, a los efectos de su valoración y obtención, que la clase de suelo a la que se adscribe.

Artículo 3.1.2. División del suelo en razón a su calificación

1. A los efectos de las presentes Normas, se denomina zona de calificación urbanística el conjunto de terrenos de una misma clasificación, que se encuentran sujetos a condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.
2. Se entiende por calificación pormenorizada las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, expresando, también, el destino público o privado del mismo.

   La pormenorización de los usos en los espacios sujetos a una ordenación posterior se realizará por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 3.1.3. División del suelo en razón de su ordenación detallada

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan sobre las distintas clases y categorías del suelo, se distinguen los siguientes tipos de ordenación:

   a) En el **suelo urbano**

   - **De Edificación Impuesta**: Es aquél en el que existe una ordenación directa y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General, por contar con alineaciones, rasantes, alturas, aprovechamientos y pormenorización de usos. Por ello, este suelo es directamente ejecutable, sin necesidad de la interposición de instrumento subordinado de planeamiento alguno, sin perjuicio de la concreción de la equidistribución.
   - **Edificación no Diseñada**: Es aquél para el que el Plan General **establece** una serie de parámetros vinculantes pero remite la configuración definitiva de la edificación a la redacción de un Estudio de Detalle o al propio Proyecto de Edificación, siempre que éste abarque un ámbito mínimo concreto.

   b) En el **suelo urbanizable**

   - **Sectores**: Son aquellos ámbitos de suelo urbanizable en los que el Plan determina la estructura general de la ordenación con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales, asignando intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establecen.

2. En el **suelo de Sistemas Generales**, el Plan delimita **ámbitos y/o áreas de Ordenación Remitida** en los que se establece que la ordenación detallada y la ejecución se efectúe mediante Planes Especiales. Cuando se trate de elementos de Sistema General que se encuentran en colindancia con zonas con Ordenación Remitida en el suelo urbano o con sectores en el suelo urbanizable, el desarrollo de los respectivos Planes Especiales deberá realizarse simultáneamente a la ordenación pormenorizada de aquellos suelos, o anticipadamente si el Ayuntamiento acordara adelantar la ejecución.
3. La delimitación de los distintos ámbitos de planeamiento de desarrollo figura en la documentación gráfica del Plan y la regulación de las condiciones específicas para la ordenación de los mismos se contiene en el Título Noveno.

Artículo 3.1.4. División del suelo en razón de su gestión y ejecución

Para definir las condiciones específicas de gestión y ejecución de las distintas categorías de suelo, el Plan General delimita los siguientes ámbitos:

1. **En el suelo urbano**

   - **Unidades de Ejecución**, continuas o discontinuas, dentro de las Áreas de Reparto, como marco para la ejecución del planeamiento, en las que es posible garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

   - **Actuaciones Asistemáticas**, para aquellos ámbitos en los que no es posible actuar a través de Unidades de Ejecución.

2. **En el suelo urbanizable** el Plan General delimita sectores para su gestión mediante **Planes Parciales**.
3. En el **suelo no urbanizable**, el Plan delimita zonas en las que operan las diferentes categorías que se establecen en esta clase de suelo.

4. El Plan delimita ámbitos de suelo para el desarrollo de los diferentes Sistemas Generales, cuya ejecución se efectúa directamente por la Administración.

CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.1. Definición y estructura

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de desarrollo urbano que adopta para el municipio de Basauri.
2. De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el Plan establece los siguientes tipos de Sistemas Generales:
   - Sistema General de espacios libres y zonas verdes.
   - Sistema General de comunicaciones.
   - Sistema General de equipamientos.
   - Sistema General de infraestructuras o instalaciones generales.

Artículo 3.2.2. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se establece en las presentes Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.
2. Será obligatoria la formulación de Planes Especiales para la ordenación, regulación y ejecución de los Sistemas Generales que así lo determinen estas Normas.
3. El desarrollo de los restantes Sistemas Generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda.
4. Todos los diferentes elementos edificables vinculados a las redes (centros de control y mando, depósitos, centros de transformación, etc) en parcelas de titularidad del suministrador y que el planeamiento posibilite, deberán respetar una distancia a linderos no menor a la mitad de la altura edificable de la construcción, con un mínimo de 5 m.

Artículo 3.2.3. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos destinados a Sistemas Generales están afectados al uso o servicio que determine el presente Plan General, debiendo transmitirse al Ayuntamiento de Basauri o entidad actuante, con arreglo a la normativa aplicable.
2. Los Sistemas Generales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.
3. Los terrenos de titularidad pública no municipal y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el Sistema General afectado, quedarán adscritos al uso determinado por el Plan, debiéndose instar su cesión al Ayuntamiento cuando sea de competencia municipal la gestión del Sistema General correspondiente.
4. Los Sistemas Generales existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por el Plan se mantendrán en la misma situación.

Artículo 3.2.4. Obtención de los Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, y afección al uso determinado por el presente Plan General.
2. En el suelo urbano, los terrenos destinados a Sistemas Generales están excluidos de las áreas de reparto. En consecuencia, su obtención se efectuará mediante expropiación u ocupación directa, a través de los procedimientos legalmente previstos.
3. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo urbanizable se obtienen, por ocupación directa o mediante expropiación.
4. Los terrenos destinados a Sistemas Generales adscritos o en suelo no urbanizable se obtienen por expropiación.

CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA: DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.3.1. Definición

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola, o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional de sus recursos naturales.

Artículo 3.3.2. Ámbito

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación de suelo no urbanizable viene reflejada en los planos correspondientes.

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el suelo no urbanizable, se señalan, igualmente, en los planos que integran la documentación gráfica.

Artículo 3.3.3. Categorías

A los efectos de la diferente regulación de las condiciones de uso, el suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable de Régimen Común.
2. Núcleos habitados en Suelo No Urbanizable
3. Suelo No Urbanizable Protegido
4. Suelo No Urbanizable especialmente protegido por su interés arqueológico.
5. Suelo No Urbanizable. Áreas de Servicios.

Artículo 3.3.4. Fraccionamiento de terrenos en suelo no urbanizable

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse fraccionamientos de terrenos que cumplan con lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

   En ningún caso podrá llevarse acabo un fraccionamiento de terrenos, aunque estuviere amparado por la normativa sectorial correspondiente, cuando implique como consecuencia una transformación de su naturaleza rural.

2. Será ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.

   Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación susceptible de constituir un núcleo de población.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes condiciones:

   Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rurales o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

   Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros, con independencia de que cuenten o no con encintado de acera.

   Contar con servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica para el conjunto; o red de saneamiento con recogida única; o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

   Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

   Que la parcelación sea coetánea del encargo o redacción de proyecto o de la realización de cualesquiera actos de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

   Cualesquiera otros que, aislada o conjuntamente, muestren la existencia de una parcelación realizada con fines urbanísticos.

4. La existencia de una parcelación ilegal en suelo no urbanizable llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse y la paralización inmediata de las obras.

Artículo 3.3.5. Definición de núcleo de población

Se entiende por núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, todo asentamiento que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., característicos de las áreas con destino urbano o que presente cualquiera de las condiciones que se enumeran en el apartado 3 del artículo 3.3.4.

Además, se entenderá constituido un núcleo de población si en un círculo con radio de doscientos metros centrado en la edificación proyectada, existiere un número superior a tres viviendas.

SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN

Artículo 3.3.6. Definición

Son suelos destinados a funciones agrícolas de carácter forestal o de pastos de calidad media, cuyo destino preferente debe ser la continuidad en su utilización actual.

Artículo 3.3.7. Régimen de usos

1. Usos Permitidos

   El mantenimiento del medio natural.

Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano, únicamente cuando, por su carácter, hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. Su autorización se tramitará mediante el procedimiento establecido en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los caminos rurales de uso y dominio público.

Equipamientos hoteleros y turísticos compatibles con el medio, entendiendo por tales las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, campamentos de turismo, centros y colonias escolares, agroturismo y similares, cuya regulación se remite a la legislación correspondiente.

El residencial, con las limitaciones que se establecen, y siempre que no origine la aparición de un núcleo de población, y forme parte y sea necesario para el desarrollo de una explotación agropecuaria.

Industrias de carácter agropecuario o forestal directamente vinculadas a la explotación de un recurso natural, con parcela mínima de 10.000 m2., ocupación máxima del 3%, edificabilidad máxima de 0,01 m2/m2., 2 plantas y 8 m. de altura máxima y 15 m. de separación mínima de cualquier edificación a linderos y arroyos.

Actividades agrícolas y ganaderas, entendiendo por tales la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos; la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, y las actividades hípicas, así como cualesquiera otras similares.

2. Usos prohibidos: Se prohibe el resto de usos no especificados como permitidos.

   Se prohiben expresamente los asentamientos de viviendas móviles, tales como caravanas, rulotes, etc.

   Se prohiben expresamente los establecimientos de desguace de automóviles. Los establecimientos dedicados actualmente al desguace de automóviles, actividad no encuadrable dentro de las agrícolas y por tanto no autorizada, estarán sujetos a un régimen transitorio de manera que en tanto no se produce su desaparición, que deberá producirse en cualquier caso en un plazo no superior a dos años contados desde la aprobación definitiva del Plan General, vendrán obligados a rodear el espacio destinado a la actividad de una barrera verde formada por espacios arbóreos de hoja persistente, dispuesta de tal manera que se impida la visualización de los productos almacenados. El proyecto de plantación será sometido a la oportuna licencia municipal.

Artículo 3.3.8. Régimen de la edificación

Las nuevas edificaciones destinadas a los usos autorizados en este tipo de suelo se sujetarán a las siguientes condiciones:

1. Deberá asentarse sobre parcela de superficie no inferior a 20.000 m2.

2. La edificación residencial será de vivienda unifamiliar o bifamiliar, no permitiéndose más de dos viviendas por parcela.

3. Se establece una edificabilidad máxima de 0,025 m2/m2. sobre parcela, con un máximo de dos (2) plantas (incluida la baja) y una altura de siete (7) metros al borde inferior del alero y de nueve (9) metros al punto más alto de la cumbrera, medidas ambas desde cualquier parte del terreno comprendido en una franja de seis (6) metros alrededor de la edificación.

   En esta edificabilidad se considerará incluida toda la superficie sobre rasante, incluida la destinada a garaje-aparcamiento, almacenes o chabolas para aperos, etc.

   Se admite un aprovechamiento de la superficie situada bajo cubierta, siempre que no exceda de un cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida de la planta primera.

4. La separación mínima a cualquier lindero será de diez (10) metros y podrá ocuparse hasta un máximo del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela.

5. Deberá situarse a no menos de doscientos (200) metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras.

6. Las edificaciones e instalaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen, debiendo ser armónicas en relación con el medio circundante en todo lo que se refiere a volumetría, materiales, acabados y colores.

7. Los edificios de viviendas uni o bifamiliares construidos con anterioridad a 1.945 podrán ampliarse hasta un veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida, siempre que el edificio resultante cumpla con las anteriores condiciones, exceptuando la de parcela mínima.

8. Chabolas para guardar aperos de labranza. Las chabolas para guardar aperos de labranza se podrán situar en Suelo No Urbanizable siempre que estén vinculadas a una explotación agropecuaria efectiva, cuya superficie sea al menos la de la unidad mínima de cultivo establecida en la legislación agraria, cumpliendo los siguientes requisitos:

   a) La dimensión del terreno o huerta será como mínimo de 300 m2.

b) Se situará a una distancia mínima de 3 m. de los linderos y 7,5 m. del borde de camino o vía pública.

c) Las chabolas se construirán de las mismas dimensiones e idénticos materiales, a saber:

- Planta rectangular de 2,5 x 4,0 m. cotas exteriores.
- Cobertura de teja curva o plana sobre cubierta inclinada a dos aguas, con la cumbrera centrada discurrido en el sentido del lado mayor de la planta, con pendiente del 30% y sobresaliendo el alero 40 cm. en todo el perímetro.
- Altura del edificio: La media de las alturas de todas las fachadas será de 2,2 m., medidos del terreno al trasdós del alero.
- Fábrica de los paramentos raseada y pintada de blanco al exterior.
- Carpinterías de los huecos pintados de color verde.

d) El lado mayor de la construcción se orientará obligatoriamente en la dirección N-S.

e) La adaptación a la nueva normativa de las instalaciones existentes, deberá producirse en cualquier caso en un plazo no superior a 2 años contados desde la aprobación definitiva del Plan General.

11. Cierre de parcelas en suelo no urbanizable y urbanizable sin Plan Parcial aprobado definitivamente.

Los cierres de la parcela podrán ser de tapia tradicional a base de piedra (no podrán utilizar materiales prefabricados ni hormigón), siempre que la altura de coronación de la pared sea inferior a 1,10 m. sobre la cota del terreno. Se permitirán cierres de hasta 2,20 m. a base de vallados de madera, alambrada (sin espinos) y estacas, así como cierres vivos vegetales (setos) solos o combinados con los anteriores. Estos elementos, excepto los setos vegetales, permitirán la visión de modo totalmente diáfano.

Si el cierre es a base de verjas metálicas, la altura máxima de la coronación de las mismas será de 2,20 m., pudiendo tener una base de obra con una altura máxima de 0,5 m., realizada con cualquier material.

En los linderos de la parcela que discurran junto a camino, carretera o espacios públicos, salvo regulación en contrario del Plan Parcial, el cerramiento se situará:

a) A 5,50 m. del eje del camino o espacio que tuviera anchura inferior a 6 m.

b) A 2,50 m. del borde del camino o espacio con anchura superior a 6 m., interpretando como "borde" el bordillo de la acera y si ésta no existiese, el cunetón de recogida de aguas o, en su defecto, el límite de la zona pavimentada para calzada de vehículos.

c) La adaptación a la nueva normativa de los cierres existentes, deberá producirse en cualquier caso en un plazo no superior a 2 años contados desde la aprobación definitiva del Plan General.

SECCIÓN TERCERA: NORMAS PARA LOS NÚCLEOS HABITADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.3.9. Definición

Son suelos ocupados total o parcialmente por edificaciones de uso predominantemente residencial que constituyen agrupaciones preexistentes y se recogen en los planos. Son los siguientes:

Zabalandi Auzotegia
Atxikorre Auzotegia
Etxerre Auzotegia
Finaga Auzotegia
Iruaretxeta Auzotegia
Lapatza Auzotegia
Luzarre Auzotegia

Artículo 3.3.10. Régimen de usos

1. Usos Permitidos

El mantenimiento del medio natural.

Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que por sus especiales características no tengan cabida dentro del perímetro urbano, únicamente cuando, por su carácter, hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.

Los caminos rurales de uso y dominio público.

Equipamientos hoteleros y turísticos compatibles con el medio, entendiendo por tales las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, campamentos de turismo, centros y colonias escolares, agroturismo y similares, cuya regulación se remite a la legislación correspondiente.

El residencial, con las limitaciones que se establecen en el artículo siguiente.

En los edificios ya existentes y con uso residencial en el momento de la aprobación definitiva del Plan General se podrán autorizar reformas, sin ampliación de volumen o superficie construidos, para los siguientes establecimientos:

- Restaurantes
- Cafés y Bares
- Cafeterías
- Tabernas, bodegones y sidrerías

En este supuesto, el establecimiento no podrá superar los 200 m2. de superficie útil, la vivienda se mantiene como uso principal y, por tanto, cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima.

Actividades agrícolas y ganaderas, entendiendo por tales la agricultura extensiva, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernaderos.

2. Usos prohibidos: Se prohibe el resto de usos no especificados como permitidos.

   Se prohiben expresamente edificaciones colectivas, esto es, edificaciones de tres o más viviendas.

   Se prohiben expresamente las actividades hípicas.

   Se prohiben expresamente los usos de cría y guarda de animales, a excepción de aquellos que existan antes de la entrada en vigor del presente Plan General que serán considerados como tolerados.

   Se prohiben expresamente los asentamientos de viviendas móviles, tales como caravanas, rulotes, etc.

   Se prohiben expresamente los establecimientos de desguace de automóviles. Los establecimientos dedicados actualmente al desguace de automóviles, actividad no encuadrable dentro de las agrícolas y por tanto no autorizada, estarán sujetos a un régimen transitorio de manera que en tanto no se produce su desaparición, que deberá producirse en cualquier caso en un plazo no superior a dos años contados desde la aprobación definitiva del Plan General, vendrán obligados a rodear el espacio destinado a la actividad de una barrera verde formada por espacios arbóreos de hoja persistente, dispuesta de tal manera que se impida la visualización de los productos almacenados. El proyecto de plantación será sometido a la oportuna licencia municipal.

Artículo 3.3.11. Régimen de la edificación

1. Superficie mínima de parcela neta edificable
   Vivienda unifamiliar ..... 2.000 m2.
   Vivienda bifamiliar ..... 4.000 m2.
2. Ancho mínimo de parcela neta edificable: ..... 20 m.
3. Ocupación máxima de parcela neta edificable 20%
4. Edificabilidad máxima en superficie ..... 0,3 m2/m2.
5. Edificabilidad máxima en volumen ..... 0,9 m3/m2.
6. Altura máxima edificable ..... 7 m.
7. Altura máxima a cumbrera ..... 9 m.
8. Número máximo de plantas ..... B + 1 + camarote
9. Separación mínima a linderos de parcela neta ..... 5 m.
10. Separación mínima a viales públicos ..... 5 m.
11. Condiciones estéticas. Será de carácter obligatorio para las edificaciones de nueva planta, el empleo de cubierta inclinada comprendida entre el 30% y el 40%, y acabado de teja plana o curva de color rojo.
12. Los edificios de viviendas uni o bifamiliares construidos con anterioridad a 1.945 podrán ampliarse hasta un veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida, siempre que el edificio resultante cumpla con las anteriores condiciones, exceptuando la de parcela mínima.

SECCIÓN CUARTA: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 3.3.12. Definición

1. El suelo no urbanizable de especial protección es el constituido por aquellas áreas señaladas como tales en los planos, por su relevancia e interés paisajístico o medioambiental.
2. La finalidad preferente de esta categoría de suelo es la de preservar los espacios así calificados del deterioro e invasión de la edificación, conservando su estado original.

Artículo 3.3.13. Condiciones para las zonas protegidas

En estas zonas se prohibe todo tipo de obra de nueva planta, salvo las de carácter público que se realicen con el fin de complementar las actividades a que se destinen dichos espacios. Deberán mantenerse en ellas las masas forestales existentes, permitiéndose no obstante su tala y repoblación, así como las actuales actividades agrícolas.

Como actividades privadas se permitirán solo las de reconstrucción, consolidación, conservación, higienización y restauración de edificios existentes.

Como uso servidor sólo se permitirá el de guardería-aparcamiento.

Artículo 3.3.14. Régimen de usos

1. Usos permitidos.
   - Conservación de la Naturaleza.
   - Uso forestal, entendiendo por éste todas las labores de conservación y mejora del bosque, tales como podas, limpieza, operaciones fitosanitarias, etc., desarrolladas conforme al régimen específico de la legislación sectorial aplicable.
2. Usos prohibidos. Se prohiben todos los usos distintos a los especificados como permitidos.

Artículo 3.3.15. Régimen de la edificación y de las obras

1. Se prohiben nuevas edificaciones e instalaciones de todo tipo, salvo las propias de los usos que se autorizan (refugios de montaña, bordas, mantenimiento de los montes, etc.). Estas edificaciones serán exentas, sin medianeras y con cubiertas a dos o cuatro aguas, debiendo situarse en zonas que por su topografía, vegetación y morfología del terreno sean compatibles con el equilibrio general del medio en que se ubican.

2. Quedan prohibidas las obras que de alguna manera puedan modificar el paisaje, tales como aceras, aparcamientos de automóviles, etc. Se permiten los cortafuegos en las condiciones técnicas habituales.

3. Se prohibe todo tipo de publicidad exterior, tanto sobre soporte artificial como natural y en consecuencia se declara fuera de ordenación expresa la publicidad existente en la actualidad, debiendo desmantelarse en el plazo de seis (6) meses desde la entrada en vigor del presente Plan.

SECCIÓN QUINTA: NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR SU INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Artículo 3.3.16. Definición

Es el suelo, como tal delimitado en los planos, correspondiente a la ermita y entorno de Finaga.

Artículo 3.3.17. Condiciones

Se regulan en el Capítulo Segundo del Título Undécimo de estas Normas.

SECCIÓN SEXTA: SUELO NO URBANIZABLE. ÁREAS DE SERVICIO

Artículo 3.3.18. Condiciones

Se permite la construcción de edificios de carácter público o privado, directamente vinculados al uso circulatorio de carreteras, como gasolineras, túneles de lavado, etc.

El aprovechamiento asignado se limitará a la edificación existente, prohibiéndose el uso de talleres de reparación de automóviles.

Sólo se permitirá el uso de estación de servicio en aquellas parcelas que den frente a una vía rodada, cumpliendo las exigencias que establezca el Departamento Foral de Obras Públicas.

Lo dispuesto en el presente artículo es sin perjuicio de la vigente Ley de Carreteras, que en todo caso es de aplicación.

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 3.4.1. Definición y ámbito

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que el Plan destina a ser soporte del crecimiento urbano, cuyo desarrollo y ejecución se prevén dentro de los ocho primeros años de vigencia del Plan, de acuerdo con el Programa de Actuación establecido en el mismo.

2. En el suelo urbanizable se incluyen los nuevos asentamientos de población y actividades productivas en los términos del respectivo programa, vinculándolos al establecimiento de aquellos Sistemas Generales o elementos de los mismos que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan General en esta categoría de suelo.

3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable se recoge en el Plano de Clasificación y Calificación, en el que se señala el ámbito de los Planes Parciales. Asimismo, en el Programa de Actuación se establece el cuatrienio en que están programados los distintos Planes Parciales.

Artículo 3.4.2. Revisión del Programa de Actuación

El Programa de Actuación del Plan General será revisado por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

- Excluir del suelo urbanizable parte del mismo para su incorporación al suelo urbano, si en ejecución del Plan sus propietarios han dado cumplimiento a todos los deberes legales y aquellos derivados del planeamiento.

- Ampliar, en otros cuatro (4) años y para parte de dicho suelo, el límite temporal de la previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable.

Artículo 3.4.3. Desarrollo del suelo urbanizable

El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Clasificación y Calificación y mediante Planes Especiales para la ejecución de Sistemas Generales ubicados en este tipo de suelo, cuando así se determina por el Plan.

CAPÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 3.5.1. Definición y ámbito

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General incluye en esta clase por hallarse integrados en la malla urbana y encontrarse, además, en alguno de los supuestos siguientes:

   a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

   b) Los que tienen su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de

los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el Plan General establece.

c) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado a) o consoliden la edificación en la forma que señala el apartado b).

2. La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación de suelo urbano viene reflejada en los planos correspondientes.

Artículo 3.5.2. Tipos de Ordenación

Con independencia de la delimitación de la totalidad del suelo urbano, salvo Sistemas Generales, en Áreas de Reparto de cargas y beneficios, el Plan establece para esta clase de suelo y en función de la ordenación detallada que se contiene, los siguientes tipos de ordenación:

- Ordenación de Edificación Diseñada o Impuesta.
- Ordenación Genérica de Edificación No Diseñada.

Su contenido y definición quedan recogidos en el artículo 3.1.3. de estas Normas.

Artículo 3.5.3. Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas

1. En el suelo urbano, dentro de cada área de reparto y, cuando es posible garantizar el equilibrio de cargas y beneficios, el Plan delimita Unidades de Ejecución, continuas y discontinuas, que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie de las mismas, determinando el sistema de actuación mediante el que han de gestionarse.
2. El Programa de Actuación establece el plazo desde la fecha de la entrada en vigor del Plan General, para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, de urbanización y de solicitud de licencia en las Unidades de Ejecución delimitadas.
3. El código con el que figuran grafiadas las Unidades de Ejecución es UE, más el número que de forma correlativa se asigna a cada unidad a partir del número del área de reparto en la que se ubica.
4. El Ayuntamiento podrá delimitar, de oficio o a petición de parte, cualesquiera otras Unidades de Ejecución, sin que ello suponga modificación o alteración del Plan General.

Artículo 3.5.4. Actuaciones Asistemáticas

En el suelo urbano, en aquellos ámbitos en los que el Plan no ha delimitado Unidades de Ejecución se efectúa mediante Actuaciones Asistemáticas, en la forma establecida por estas Normas.

TÍTULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 4.1.1. Publicidad del planeamiento

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.

b) Consulta urbanística.

c) Cédula urbanística.

Artículo 4.1.2. Consulta directa del planeamiento

Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

Artículo 4.1.3. Consulta urbanística

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento tipo y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información.

A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:2.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, Unidad de Ejecución o sector objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

Artículo 4.1.4. Cédula urbanística

1. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector y de las demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal.

   Las cédulas se expedirán en el plazo de dos meses, previa solicitud escrita a la que se acompañará plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000, como mínimo.

   El solicitante de la Cédula aportará cuantos otros datos de localización le sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán además de las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento, el aprovechamiento tipo y los coeficientes de ponderación de los usos autorizables en el área de reparto en que se encuentre la finca y el grado de adquisición de facultades urbanísticas, al tiempo de facilitarse la información.

3. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

CAPÍTULO SEGUNDO: DEBER DE CONSERVACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: DEBER GENERAL DE CONSERVACIÓN

Artículo 4.2.1. Obligación de conservar

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, realizando, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias. Están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

2. El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se derivan de la legislación específica

3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste, salvo en el caso de edificios objeto de protección o conservación, cuyo régimen es el establecido en estas Normas.

4. El deber de adoptar las decisiones oportunas de los poderes públicos y de la sociedad en general, en orden a garantizar de forma efectiva y real, el acceso de las personas mayores y/o con discapacidad al medio físico, y de forma más

concreta a los edificios residenciales. (Pleno 22/12/08)

Artículo 4.2.2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, y accesibilidad.

El deber de conservación de las edificaciones tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

1. En urbanizaciones:

   El propietario de cada parcela mantendrá las acometidas a las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

   En urbanizaciones particulares, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de todos los elementos integrantes de la urbanización, hasta tanto sea la misma entregada al Ayuntamiento y recepcionada por éste. Además, corresponderá a los mismos propietarios el mantenimiento de terrenos e instalaciones que sean de servicio común para el conjunto, aunque se mantenga su propiedad privada, siempre que la misma no pueda imputarse a persona concreta, en cuyo caso será ésta la obligada a su mantenimiento.

   Las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación, se equipararán a las urbanizaciones particulares.

   Tanto en urbanizaciones particulares como en las de propiedad municipal, se deberá garantizar la accesibilidad de tal forma que permita el uso y disfrute de forma autónoma por todas las personas y en particular por aquellas con movilidad reducida, dificultades de comunicación, o cualquier otra limitación psíquica o sensorial de carácter temporal o permanente, cumpliendo con las determinaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable".

   Los gastos que se deriven de las obras de adecuación a la normativa de accesibilidad necesarias, correrán de cargo de los particulares en los casos de urbanizaciones privadas, así como su mantenimiento como el resto de los elementos de la urbanización hasta tanto no sean entregadas al Ayuntamiento y recepcionadas por éste. (PLENO 22/12/08)

2. En construcciones:

   Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad; contar con protección de su estructura frente a la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores; conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos adecuados. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiere, deberán mantenerse en condiciones de seguridad contra el fuego y accidentes. En el caso de edificios sin ocupantes, deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

   Condiciones de salubridad: Se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación. Además deberán conservar en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

   Condiciones de ornato: Se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

   Se prohibe todo tipo de pintadas, instalación de carteles, letreros, propaganda, etc., que no esté expresamente autorizada por las Ordenanzas Municipales correspondientes previa licencia municipal.

3. Los terrenos con destino urbano deberán mantenerse limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura, de adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del terreno para evitar riesgo de accidentes.

   Hasta que se otorgue licencia de edificación, en estos terrenos urbanos, la Autoridad Municipal podrá implantar y autorizar, con carácter provisional y autorización de sus propietarios, usos de carácter público (aparcamiento, descanso y estancia de personas, recreo para la infancia y esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable). Tales usos o instalaciones, en el caso de que fueran implantados por los particulares, habrán de demolerse cuando lo acordara la Autoridad Municipal, sin derecho a indemnización, debiendo inscribirse en el Registro de la Propiedad la autorización provisional aceptada por el propietario.

4. Los terrenos sin destino urbano (suelo no urbanizable) deberán conservarse en las condiciones de salubridad y ornato públicos adecuados al mismo. A tal fin, el propietario tiene la obligación de limpiarlos periódicamente de forma que se evite la existencia de basuras, desperdicios, malos olores, aguas estancadas

o animales indeseables, y vallarlos correctamente, si fuere necesario.

5. Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal teniendo en cuenta las prohibiciones y limitaciones determinadas por el Plan.

   Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

6.-Condiciones de accesibilidad: "Se deberá garantizar la accesibilidad de tal forma que permita el uso y disfrute de forma autónoma por todas las personas y en particular por aquellas con movilidad reducida, dificultades de comunicación, o cualquier otra limitación psíquica o sensorial de carácter temporal o permanente, cumpliendo con las determinaciones establecidas en la normativa sectorial aplicable" (PLENO 22/12/08)

Artículo 4.2.3. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones

1. Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen.
2. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir por las mismas razones la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

Artículo 4.2.4. Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación

1. La Autoridad Municipal ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento del deber de conservación por sus propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares y edificaciones.
2. El incumplimiento de la orden de ejecución dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario, o a la expropiación con carácter sancionador del inmueble en los términos autorizados por la legislación vigente.

SECCIÓN SEGUNDA: ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 4.2.5. Procedencia de la declaración de ruina

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos legalmente.
2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales aquél cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

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

   a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

   b) Asimismo en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

   c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.
3. Obras de reparación son aquéllas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

   El coste de reparación se determinará por aplicación de precios unitarios y descompuestos.

   El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

   Va = Vr x Ce x Cu

   siendo Vr el valor de reposición, que calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro. Ce Coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo al siguiente cuadro:

Años	Hasta 10	10 a 20	20 a 30	30 a 40	40 a 50	50 a 60
Ce	1.00	0.94	0.87	0.81	0.74	0.68

Años	60 a 70	70 a 80	80 a 90	90 a 100	Más de 100
Ce	0.62	0.55	0.49	0.42	0,36

   (Cu) Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva.

4. Los edificios sometidos a algún régimen de protección especial según se recoge en el Título Undécimo, no se depreciarán, ni por edad ni por uso.
5. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
6. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

Artículo 4.2.6. Ruina de Bienes Culturales Calificados e Inventariados

La declaración de ruina de los Bienes Culturales Calificados e Inventariados, se adecuará a lo establecido en la Ley 7/1.990, de Patrimonio Cultural Vasco.

CAPÍTULO TERCERO: LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 4.3.1. Actos sujetos a Licencia

1. Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal. Se hallarán sujetos a la obligación de obtener previa licencia del Ayuntamiento la realización de los actos que enumera la legislación urbanística aplicable y, en concreto, los enumerados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. La sujeción previa a licencia rige sin excepción para todas las actividades relacionadas en el apartado anterior que se realicen en el ámbito territorial del Plan, con independencia del carácter público o privado de las personas que las promuevan o de que los terrenos o inmuebles que las soporten pertenezcan al dominio o patrimonio público, incluso en la zona marítimo-terrestre y portuaria, y aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Artículo 4.3.2. Competencia para su otorgamiento

Corresponderá al Alcalde el otorgamiento o denegación de toda clase de licencias urbanísticas.

CAPITULO CUARTO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

artículo 4.4.1 Ambito de Aplicación:

1.- Con carácter general, las actuaciones municipales en materia de accesibilidad, incluida la expropiación para la efectiva implantación de aparatos elevadores será de aplicación en los inmuebles que cumplan las condiciones siguientes:

a) Han de estar destinados a uso preferentemente residencial, sin perjuicio de la existencia en los mismos de otros usos de carácter complementario.

b) Las edificaciones en que se ubiquen las viviendas no han de estar incluidas en el régimen de Fuera de Ordenación Expresa del Plan General y

c) Esas edificaciones, o, incluso, las viviendas y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con dificultades de accesibilidad, que justifiquen la aplicación de las previsiones establecidas en este capítulo y en la Ordenanza Municipal de desarrollo.

artículo 4.4. 2.

Las obras y actuaciones proyectadas para resolver los problemas de accesibilidad pueden incidir en:

a) Locales y espacios o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen.

b) Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.

c) Terrenos no edificados integrados en la parcela vinculada a la referida edificación.

d) Terrenos exteriores y ajenos a la citada parcela, colindantes tanto con ésta como con la edificación de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso.

artículo 4.4.3

En el caso de los apartados c) y d) si los terrenos fueran de uso público o de uso y dominio público, la Administración actuante previo el procedimiento patrimonial oportuno, emitirá la autorización necesaria, de acuerdo con las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Municipal correspondiente.

(PLENO 22/12/08)

TÍTULO QUINTO: RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Situaciones en el Régimen de la Edificación

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 19.3 del Reglamento de Planeamiento, se define el régimen de edificación aplicable a las edificaciones, instalaciones y usos existentes con anterioridad a la ordenación propuesta por el presente Plan General.

A estos efectos se distinguen las siguientes situaciones en el Régimen de la Edificación:

- Fuera de Ordenación Expresa.
- Fuera de Ordenación Diferida.
- Tolerada.
- Dentro de Ordenación.

CAPITULO SEGUNDO: FUERA DE ORDENACIÓN EXPRESA

Artículo 5.2.1. Definición

1. Se incluyen en la situación de Fuera de Ordenación Expresa los edificios, usos e instalaciones, erigidos con anterioridad al presente Plan General que, resultando disconformes con el mismo, aparecen expresamente grafiados en los planos de Gestión.
2. Los edificios en los que únicamente se encuentre en situación de fuera de ordenación expresa alguna parte o elemento del mismo, por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación solo será aplicable a aquella parte o aquellos elementos y no al resto de la edificación.
3. La situación de fuera de ordenación expresa no es de aplicación a los inmuebles incluidos por el Plan General en el régimen de protección, considerándose, en este caso, la edificación adecuada con la ordenación.

Articulo 5.2.2. Obras admitidas en supuestos de Fuera de Ordenación Expresa.

1. En los edificios, instalaciones y usos incluidos en la situación de Fuera de Ordenación Expresa sólo será posible la realización de pequeñas obras de conservación, higiene, y ornato, pero no así las de reparación, reforma, consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.
2. Los usos existentes en edificios, terrenos o instalaciones afectados por la situación de Fuera de Ordenación Expresa, con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y provenientes de situaciones de planeamiento anteriores, podrán seguir desarrollándose hasta que se produzca el cese de la actividad, quedando prohibida cualquier transformación que implique cambio de uso, cambio de actividad actual, división o loteo de la misma, aunque se renuncie al aumento del valor expropiatorio.

CAPITULO TERCERO: FUERA DE ORDENACIÓN DIFERIDA

Artículo 5.3.1. Definición

1. Se incluyen en la situación de fuera de ordenación diferida los edificios, usos e instalaciones, que no hallándose comprendidos en la situación de fuera de ordenación expresa prevista en el Capítulo anterior, se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:

   Los edificios emplazados en el seno de sectores urbanizables o ámbito de planes especiales, cuya ordenación resulte disconforme con la que el Planeamiento de desarrollo establezca. Su inclusión en esta categoría de fuera de ordenación es transitoria, hasta tanto el correspondiente planeamiento de desarrollo determine su situación definitiva.
2. En los edificios en los que únicamente se encuentre en fuera de ordenación diferida alguna parte o elemento de los mismos, por ser técnicamente separable del resto de la edificación, el régimen de fuera de ordenación sólo será aplicable a aquella parte o aquellos elementos y no al resto de la edificación.
3. La situación de fuera de ordenación diferida no es de aplicación a los inmuebles incluidos por el Plan en el régimen de Protección, considerándose, en este caso, la edificación adecuada con la ordenación, salvo los elementos impropios del edificio original, no dignos de protección, a los que sí les es de aplicación el régimen de fuera de ordenación diferida.
4. La calificación de un inmueble en situación de Fuera de Ordenación Diferida no impide la concesión de posibles ayudas y subvenciones institucionales para la realización de las obras admitidas, que se recogen pormenorizadamente en el artículo siguiente.

Artículo 5.3.2. Obras y usos admitidos en fuera de ordenación diferida

1. El régimen de los edificios e instalaciones incluidos en la situación de fuera de ordenación diferida posibilita la realización de obras de conservación y ornato, de reparación y de consolidación. Asimismo, se permite la realización de obras de reforma, con renuncia

expresa al incremento de valor expropiatorio, cuando se cumplan las siguientes circunstancias:

a) Que las obras no impliquen sustitución de la edificación o reparación de los elementos estructurales en más de un veinticinco por ciento (25%) de su superficie total construida.

b) Que el costo de ejecución material de las obras no supere el cuarenta por ciento (40%) del valor actual del edificio.

c) Que las obras puedan ejecutarse por medios técnicos normales.

2. En los edificios e instalaciones incluidos dentro de este régimen de fuera de ordenación diferida no se admiten cambios de uso globales que no conlleven la adaptación a lo establecido por el Plan General o por el Planeamiento de desarrollo que sea exigible.

3. Se admiten los cambios de uso y/o de actividad en los locales comerciales de los edificios residenciales, aunque con ello se realicen pequeñas obras de adecuación que pudieran quedar clasificadas como obras de reforma según el Título Segundo de estas Normas.

4. Se prohibe cualquier transformación de la actividad o instalación que implique división o loteo de la misma.

CAPITULO CUARTO: SITUACIÓN TOLERADA

Artículo 5.4.1. Definición

1. Se consideran dentro de la situación tolerada los edificios, usos e instalaciones que no se hallan comprendidos en ninguna de las situaciones reguladas en los dos capítulos anteriores, pero sin embargo mantienen alguna circunstancia de inadaptación al Plan por razón de uso, alineación, altura o aprovechamiento.

2. Se incluyen en este situación los edificios, usos e instalaciones que se encuentran en alguno de los supuestos siguientes:

   a) Los emplazados en cualquier clase de suelo cuyas alineaciones exteriores no se adaptan a las previstas por el Plan en relación a los espacios destinados al uso público, tales como plazas, viales, etc.

   b) Los emplazados en cualquier clase de suelo, cuyo uso se encuentra expresamente prohibido por el Plan.

   c) Las instalaciones de planta baja y los edificios ubicados íntegramente en el interior de los patios de manzana, cuando dichos patios no pueden ser ocupados por la edificación según las condiciones de ordenación.

   d) Los edificios cuya sustitución se prevé mediante el procedimiento definido en la documentación gráfica como objeto de levante, cambio de alineación o ambos.

Artículo 5.4.2. Obras y usos admitidos en situación tolerada

1. En los edificios incluidos en esta situación se podrán autorizar todo tipo de obras de conservación y ornato, de consolidación, de reparación y de reforma, siempre que no se acentúen las causas de inadecuación física al régimen urbanístico aplicable.

2. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil o se produzca la sustitución voluntaria, en cuyo caso la nueva construcción deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, uso, régimen de alturas, etc. previstas en el planeamiento.

3. En los edificios incluidos en este régimen se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso existente hasta que se produzca un cambio de éste, la sustitución voluntaria del edificio o la rehabilitación total del mismo.

   A las instalaciones señaladas en el apartado 2.c del artículo anterior se les permite mantener el uso existente hasta el cese de la actividad.

4. A los usos disconformes con el Plan General, existentes en edificios que se encuentran dentro de alineaciones, se les permite su continuidad hasta el cese de los mismos. En este supuesto, se admite el cambio de uso siempre que se efectúe una transformación íntegra del edificio y que dicho cambio de uso conlleve la adaptación al régimen establecido por el Plan.

5. Cuando se plantee un cambio parcial de un uso disconforme, en un edificio considerado dentro de alineaciones y no sea posible actuar conforme al apartado anterior, los nuevos usos deberán respetar el régimen general de usos permitidos y complementarios según la zona en que se encuentre el edificio, así como la compatibilidad con el resto de usos existentes en éste.

6. Cuando el nuevo uso no respete el régimen general de usos permitidos y complementarios, pero sin embargo represente, a juicio municipal razonado, una mejor compatibilización respecto a la situación existente, podrá ser autorizado siempre que el solicitante acredite que no hay incompatibilidad entre el nuevo uso solicitado y todos y cada uno de los existentes en el edificio y, asimismo incorpore, junto con el cambio de uso, todas las medidas correctoras precisas para su funcionamiento incluso, si fuera necesario, en los elementos comunes del edificio. No obstante, el Ayuntamiento establecerá, mediante Ordenanza, el

régimen de compatibilidades entre usos que pueden autorizarse.

CAPITULO QUINTO: DENTRO DE ORDENACIÓN

Artículo 5.5.1. Definición

Se consideran dentro de ordenación aquellas construcciones e instalaciones que no están en ninguna de las situaciones reguladas en los capítulos precedentes y se encuentran en consonancia con el presente Plan por cumplir tanto con las Normas reguladoras de usos como con los parámetros básicos de altura, aprovechamiento y alineaciones.

Artículo 5.5.2. Edificaciones afectadas por achaflanamientos y otras reducciones poco relevantes

1. En los casos en los que el Plan señale el achaflanamiento de esquinas de edificaciones existentes que, salvo dicha circunstancia, se encuentren dentro de alineaciones, no tendrán, por este motivo, la consideración de Fuera de Ordenación, siempre y cuando la afección señalada sea cualitativa y cuantitativamente poco relevante con respecto al edificio en cuestión y el mantenimiento temporal de la esquina no afecte gravemente al desarrollo de la planta viaria.
2. El mismo criterio se aplicará en los casos de reducción y desfase poco relevantes, tanto del fondo edificable como en alturas parciales, retranqueos, ocupaciones bajo rasante, etc. que puedan existir en las edificaciones.

TÍTULO SEXTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Objeto

Las normas de este Título sobre usos urbanísticos tienen por objeto ordenar y controlar el destino del subsuelo, suelo y vuelo de los terrenos, de las instalaciones y edificaciones allí existentes y de las que se puedan implantar o modificar en el futuro, así como de las actividades de todo tipo que en ellas se desarrollen, cualquiera que sea la clase de suelo.

Artículo 6.1.2. Aplicación

1. Además de los preceptos reguladores de los usos, se deberán cumplir las Normas Generales de la Edificación y, en su caso, las Ordenanzas de Zona que correspondan en función de la localización del suelo, edificio o instalación.
2. En los edificios y conjuntos objeto de protección y conservación por el presente Plan, cuya regulación específica se contiene en el Título Undécimo de estas Normas, prevalece aquélla sobre las determinaciones del presente Título.

CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURACIÓN DE LOS USOS Y DEFINICIONES

Artículo 6.2.1. Estructuración de los usos

Se establecen las siguientes clases de usos:

1. Según su posibilidad o no de ubicación en el territorio:
   a) Usos permitidos
      - Característico o predominante
      - Tolerados

   b) Usos prohibidos
2. Por la situación de la actividad en relación con su entorno, se establecen las siguientes situaciones:

   a) Uso localizado en edificio de viviendas con acceso a través de espacios comunes de éstas, incluso dentro de la vivienda.

   b) Uso establecido en edificio de viviendas, pero en planta distinta a la de vivienda, con acceso desde la vía pública directo, independiente y separado del de las viviendas.

   c) Uso ubicado en edificio multiuso, salvo el de vivienda y exento totalmente de edificios de este tipo que deberán estar alejados al menos 8 metros de éste. Puede tener accesos comunes e independientes del resto de los locales del edificio. Será equivalente a esta situación la actividad a desarrollar en el mismo edificio que se encuentre separada de cualquier punto del uso de vivienda en más de 8 metros.

   d) Uso a desarrollar en edificio aislado que esté dedicado en su totalidad a una sola familia de usos que coinciden con el dominante de la zona y que tiene acceso desde la calle o espacio público.

   e) Uso emplazado en edificio aislado de los núcleos urbanos.

   f) Uso con o sin soporte de edificio alguno, emplazado en zona donde el uso es el predominante.
3. Según las características o naturaleza de la actividad, los siguientes usos:
   1) usos de actividades primarias
   2) uso de comunicaciones
   3) uso de infraestructuras
   4) uso de equipamientos
   5) usos residenciales y de vivienda
   6) uso terciario
   7) usos de actividades industriales o productivas
   8) uso de espacios libres

Todos los usos posibles deben estar comprendidos en alguna de las anteriores categorías. En el caso de que no lo estuviera expresamente, debe asimilarse a alguna de ellas, habida cuenta de sus características fundamentales, y se le aplicarán las determinaciones propias de ésta.

Artículo 6.2.2. Uso Permitido y Prohibido

1. **Uso Permitido.** Son usos permitidos los que en la regulación de las respectivas zonas ó subzonas están expresamente admitidos.
2. **Uso Prohibido.** Son usos prohibidos aquéllos y sus asimilados que están expresamente prohibidos en cada zona o área.

Dentro de los usos permitidos se distinguen dos categorías:

Uso característico o predominante, cuando sea el que predomine sobre los demás autorizados y dé carácter a la zona. Su intensidad será la definida por el Aprovechamiento Tipo y a él estarán referidos el resto de los usos permitidos por el Plan en la misma Área de Reparto.

Usos tolerados, cuando su intensidad o dimensión no perturben las características dominantes o programadas en la zona. En las normas pormenorizadas por zonas se

establecen limitaciones de tamaño o porcentaje respecto al uso característico.

Artículo 6.2.3. Cambios de uso

Los cambios de uso que se pretendan implantar en edificios existentes podrán ser autorizados con carácter general, siempre que cumplan con las condiciones que se señalan en las siguientes normas. Estarán sujetos a la correspondiente licencia municipal.

CAPÍTULO TERCERO: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA

Artículo 6.3.1. Introducción

a) Para una mayor comprensión y claridad, los usos se estructuran mediante una numeración ordinal (Uso 1), dentro de la cual se distinguen las distintas categorías en que se puede encontrar cada uno de los distintos usos (categoría 1), y, en su caso, las subcategorías correspondientes.

b) Los tipos y clases de usos que se regulan en este Título tienen carácter enunciativo. En el caso de que algún uso no sea claramente encuadrable en ninguno de los expresamente recogidos, se incluirá en aquel que más se asemeje, en función de sus características, previo informe razonado de los Servicios Técnicos Municipales.

c) Resumen de los usos

1 Uso de actividades primarias

- 1.1. Uso agropecuario
- 1.2. Uso extractivo
- 1.3. Uso forestal

2 Uso de comunicaciones

- 2.1. Uso de Red Viaria.
- 2.2. Uso Ferroviario
- 2.3. Uso de Ferrocarril Metropolitano.
- 2.4. Uso Fluvial.
- 2.5. Uso de Estaciones de Servicio de suministro de carburantes.
- 2.6. Uso de Estacionamiento y Aparcamiento de vehículos.

3 Uso de infraestructuras

- 3.1. Red de Energía Eléctrica
- 3.2. Red de Abastecimiento de Agua
- 3.3. Red de Saneamiento
- 3.4. Red de Telecomunicaciones
- 3.5. Red de Gas
- 3.6. Tratamiento de Residuos Sólidos

4 Uso de equipamientos

- 4.1. Servicios administrativos.
- 4.2. Deportivo
- 4.3. Docente
- 4.4. Sanitario
- 4.5. Religioso
- 4.6. Asistencial
- 4.7. Recreativo, ocio y espectáculo
- 4.8. Socio-Cultural

5 Uso residencial

- 5.1. Vivienda unifamiliar y bifamiliar aislada o adosada
- 5.2. Vivienda Colectiva
- 5.3. Vivienda Aneja
- 5.4. Residencia comunitaria
- 5.5. Hotelero

6 Usos terciarios

- 6.1. Oficinas.
  - 6.1.1. Oficinas compartida con la vivienda.
  - 6.1.2. Resto de oficinas.
- 6.2. Comercial al por menor.
  - 6.2.1. Uso comercial propiamente dicho.
  - 6.2.2. Uso hostelero.
- 6.3. Comercial de carácter concentrado.
  - 6.3.1. Centro o Galerías Comerciales.
  - 6.3.2. Grandes Almacenes.
  - 6.3.3. Hipermercado.

7 Usos de actividades industriales o productivas

- 7.1. Industrial.
  - 7.1.1. Industria admitida dentro de la vivienda.
  - 7.1.2. Industria compatible con la vivienda.
  - 7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
  - 7.1.4. Otras industrias.
- 7.2. Almacén compatible con la vivienda.
  - 7.2.1. Almacén sin comercio al por mayor
  - 7.2.2. Almacén con comercio al por mayor
- 7.3. Almacén incompatible con la vivienda.

8 Uso de espacios libres

- 8.1. Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.
- 8.2. Espacios libres de uso público sobre propiedad privada.
- 8.3. Espacios libres de uso y propiedad privada.

SECCIÓN PRIMERA: USO DE ACTIVIDADES PRIMARIAS (USO 1)

Artículo 6.3.2. Categorías

1. Uso agropecuario
2. Uso extractivo
3. Uso forestal

Artículo 6.3.3. Uso Agropecuario

Al uso agropecuario se destinarán los espacios dedicados a las plantaciones y edificaciones para albergar, permitir o fomentar operaciones de cultivo de la tierra, actividades relacionadas con la crianza de ganado, incluyendo también instalaciones para albergar animales, servicios agrícolas y ganaderos, silos, cisternas, recintos para maquinaria agrícola, invernaderos, floricultura y horticultura.

Los usos intensivos de granjas de animales estarán sujetos a licencia de apertura de actividad, debiendo asegurar el proyecto las medidas correctoras a adoptar para minimizar los impactos medioambientales.

Artículo 6.3.4. Uso Extractivo

El uso extractivo comprende las instalaciones y edificaciones precisas para explotaciones mineras al aire libre o en galería, así como canteras de todo tipo.

Artículo 6.3.5. Condiciones particulares del uso extractivo

El uso extractivo se prohibe expresamente en todo el término municipal.

Artículo 6.3.6. Uso Forestal

El uso forestal comprende aquellas actividades destinadas al aprovechamiento de esa clase como explotación directa de los montes, y aquellas primeras transformaciones de los productos así obtenidos.

No se comprenden en este uso ulteriores procesos de transformación y demás procesos industriales de tratamiento de la madera, que se consideran como uso productivo.

SECCIÓN SEGUNDA: USO DE COMUNICACIONES (USO 2)

Artículo 6.3.7. Definición

1. Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, así como los espacios reservados al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado.
2. Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos públicos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor funcionamiento de la circulación, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

Artículo 6.3.8. Categorías

1. Uso de Red Viaria.
2. Uso Ferroviario
3. Uso de Ferrocarril Metropolitano.
4. Uso Fluvial.
5. Uso de Estaciones de Servicio de suministro de carburantes.
6. Uso de Estacionamiento y Aparcamiento de vehículos.

Se entiende por “estacionamiento” el área o lugar abierto fuera de la calzada, especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.

Se designan con el nombre de “aparcamiento” o “garaje-aparcamiento” los espacios en edificio situados en el subsuelo, en el suelo o en edificaciones exclusivas destinadas a la guarda, con carácter regular, de vehículos automóviles, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

Dentro del aparcamiento no tienen cabida las instalaciones mecánicas especiales destinadas al mantenimiento del automóvil, que se clasificarán como actividades industriales.

Artículo 6.3.9. Condiciones particulares del uso de la Red Viaria.

1. El régimen de uso de la red viaria vendrá determinado: por la Ley de Carreteras y sus desarrollos reglamentados; por las Disposiciones de la Diputación Foral de Bizkaia; por la regulación correspondiente al dominio público y por lo previsto en estas Normas.
2. Los terrenos colindantes con las carreteras tienen las limitaciones de propiedad establecidas por la Norma Foral 2/93, de 18 de febrero, de Carreteras de Bizkaia, distinguiendo entre las zonas de protección: la de dominio público, la de servidumbre y la de afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la carretera y su anchura, medida siempre en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, es la siguiente:

Red	Zona de dominio público	Zona de servidumbre	Zona de afección
Interés preferente	8 m.	25 m.	100 m.
Básica	3 m.	8 m.	50 m.
Resto de carreteras	3 m.	8 m.	30 m.

3. La línea de edificación a la que habrán de ajustarse las nuevas edificaciones respecto al límite de la obra pública definida en la Norma Foral citada en el punto anterior, medida siempre desde la arista exterior de la calzada, será en el suelo urbano la establecida por el planeamiento correspondiente.

4. Los propietarios de bienes colindantes a la red viaria, están obligados al mantenimiento, en las debidas condiciones de ornato e higiene, de la franja de terreno entre el borde de la calzada y la línea de edificación, debiendo reponerla al estado anterior en caso de vulnerar dicha obligación.

5. La ejecución de los nuevos elementos de la red viaria podrá llevarse a efecto mediante la tramitación del Proyecto Técnico específico (Proyecto de Construcción).

6. La red viaria local prevista por el Plan deberá quedar integrada en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. En consecuencia, tanto el uso de la superficie como del subsuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público.

7. En superficie únicamente podrán autorizarse, además de las instalaciones propias de la vialidad rodada y peatonal, las públicas relativas al amueblamiento urbano, tales como farolas, bancos, jardineras, marquesinas de transporte colectivo, etc., y, excepcionalmente, otras de uso especial y privativo tales como buzones de correos, instalaciones de teléfonos, quioscos de venta de prensa o de cupones, etc.

   Asimismo serán autorizables, mediante concesión, las instalaciones relativas al uso de Estación de Servicio (Uso 1.4.), siempre que cumplan con la reglamentación sectorial de Industria y lo informen favorablemente los servicios de Urbanismo.

8. En el subsuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a instalaciones urbanas, transportes colectivos (metro y ferrocarril) y aparcamientos, tanto para residentes como rotatorios, en régimen de concesión. Asimismo el Ayuntamiento podrá autorizar mediante concesión el uso de aparcamiento cuando se trate de mejorar las condiciones de peatonalización de una determinada zona o cuando se trate de permitir un aprovechamiento racional del solar próximo, en especial si su profundidad edificable fuera inferior a los 16 metros.

9. El diseño gráfico del tratamiento de aceras, calzadas y mobiliario urbano que figura en los planos podrá modificarse sin que ello suponga alteración o modificación del Plan General.

10. Excepcionalmente se contempla el uso privado de aparcamiento bajo rasante, bajo suelo de uso y dominio público, en la Unidad de Ejecución UE-08, en la porción del subsuelo de la vía pública definida en su ordenanza reguladora y en la documentación gráfica del Plan. (Pl 16/09/08)

Artículo 6.3.10. Condiciones particulares de la ejecución del uso de Red Viaria

La red de comunicaciones rodadas y peatonales se proyectará con arreglo a las siguientes características:

Las dimensiones del conjunto calzada, aceras y aparcamientos o escaleras y rampas, etc. en suelo urbano serán las representadas en los planos de ordenación del presente Plan General.

Las características mínimas para la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, deberán ser:

a) En calzadas rodadas

Tipo de pavimento: Rígido

Sección transversal con acuerdo parabólico central y pendiente mínima del 1% hacia sus extremos, con una zona final de la rigola del 2% de anchura mínima 20 cm. en hormigón blanco tipo Vitoria, rematado con la acera mediante bordillo granítico de 15 cm. de espesor y 17 cm. de altura mínima desde el aglomerado; el cordón de granito asentará sobre una capa de hormigón H-150 de 20 cm.

El pavimento estará compuesto por explanada perfilada y compactada al 95% del Próctor modificado. Base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial, de 20 cm. de espesor compactada al 98% del Próctor modificado. Base de 25 cm. de hormigón en masa de 150 kg./cm2. de resistencia característica con juntas de dilatación cada 15 m. capa de regularización de aglomerado en caliente tipo S o D con árido ofítico y espesor mínimo de 4 cm. La capa de rodadura será como mínimo de 3 cm. Los dos riegos de adherencia se ejecutarán con emulsión catiónica.

b) En aceras

El pavimento será de baldosa salferromo o de tacos blanca de 30 x 30, según el predominante en la zona.

La sección transversal tendrá una pendiente mínima del 2% hacia la calzada.

El pavimento estará compuesto por explanada preparada mediante riego perfilado y compactación al 95% del Próctor modificado. Base granular de escoria inerte de A.H. o zahorra artificial de 15 cm. de espesor. Base de 15 cm. de hormigón en masa de 150 kg./cm2. de resistencia característica. Los vados permanentes se reforzarán con mallazo.

c) En plazas y paseos peatonales

Las zonas pavimentadas se ajustarán a lo especificado en el apartado anterior salvo justificación razonada del proyecto. Cuando la extensión lo haga recomendable, podrá utilizarse el aglomerado asfáltico de 3 cm. de espesor sobre base granular de cantera, compactada y raseado de 1,5 cm. de espesor mínimo.

La dimensión máxima de las escaleras públicas será de 16 cm. para la contrahuella, fijándose la huella mínima en 30 cm.

Artículo 6.3.11. Condiciones particulares del uso ferroviario

El régimen de uso de red ferroviaria vendrá determinado por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 6.3.12. Condiciones particulares de las Estaciones de Servicio

1. Con carácter general, estas instalaciones se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela, con excepción de los señalados en el apartado 3 de este artículo

   Se prohibe expresamente la existencia de aparatos surtidores dentro de talleres, garajes y aparcamientos cubiertos.

2. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

3. Los talleres, zonas de lavado o pequeño equipamiento comercial al servicio del automóvil anexos no podrán tener una superficie de más de 100 metros cuadrados y dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de local.

   Quedan prohibidos otros tipos de instalación y usos distintos a los directamente relacionados con las estaciones de servicio y los indicados en el párrafo anterior.

4. En las estaciones de servicio no se pueden desarrollar actividades relacionadas con el mantenimiento, reparación y venta de vehículos.

5. La ubicación de las estaciones de servicio será la prevista en el planeamiento. No podrán ser colindantes con edificios de gran concurrencia pública o centros docentes.

6. Las estaciones de servicio contarán con una parcela mínima de 3.000 m2. que de frente y tenga acceso directo desde vial público.

Artículo 6.3.13. Condiciones particulares del uso Fluvial

Los terrenos que ocupan los cauces fluviales y sus zonas de protección serán de dominio público y no se permitirá en los mismos uso alguno.

Esta regulación tiene por objeto proteger y asegurar la libre circulación de las aguas, evitar su desbordamiento y garantizar que el proceso de urbanización y edificación no entorpecerá el cumplimiento de las previsiones de la legislación específica correspondiente.

En las áreas definidas por este uso, no se permitirá, en ningún caso, efectuar obras de edificación o instalación alguna. Además, deberán respetarse todas las servidumbres establecidas al efecto por la Legislación de Aguas.

Se permitirá, no obstante, realizar aquellas obras o instalaciones directamente relacionadas con los elementos antes enumerados, como puentes, presas, tomas de agua, etc., así como las obras de canalización y urbanización de las márgenes previstas en este Plan o en los que lo desarrollen y complementen.

Se considerarán incluidas en estas obras las de jardinería, arbolado y saneamiento.

Artículo 6.3.14. Condiciones particulares del uso de garaje

Los edificios e instalaciones de nueva planta ubicados en las zonas definidas al efecto por el Plan General de Ordenación, Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, deberán comprender, según su uso y destino, en el interior del edificio, edificios anejos o en terrenos de la propia parcela asignada a la edificación, espacios destinados al estacionamiento de vehículos, según los módulos característicos que a continuación se indican. En el caso de edificios con diversos usos se cumplirá la suma de plazas de aparcamientos precisos según cada uso. No computarán a estos efectos las plazas situadas en los viales públicos.

Artículo 6.3.15. Número mínimo de plazas de garaje-aparcamiento en función del uso principal

1. Uso de Equipamiento, categoría 4, sanitario.

   Mínimo: Una plaza por cada diez (10) camas y/o una plaza por cada cien (100) metros cuadrados útiles destinados a consulta y administración.

2. Uso de Equipamiento en general.

   Mínimo: Una plaza por cada cien (100) metros cuadrados útiles.

3. Uso Residencial (Vivienda)

   Mínimo: Una plaza y media por vivienda o apartamento. En el caso de existir viviendas superiores a noventa (90) metros cuadrados útiles, se deberá contemplar una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados útiles o fracción, resultante de considerar la suma de los excesos de las viviendas superiores a los noventa (90) metros cuadrados.

4. Uso Residencial, categorías 4 y 5 (Residencia Comunitaria y Hotelero)

   Mínimo: Una plaza por cada diez (10) hoteleras.

5. Uso Terciario categoría 1, (oficinas).

   Mínimo: Una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados útiles destinados a oficinas.

6. Uso Terciario, comercial en categorías 2.1 y 3.1. (Por menor y Galerías comerciales)

   Mínimo: Una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

7. Uso Terciario, comercial en categoría 2.2 (Hostelero).

   Mínimo: En áreas industriales, comerciales y en la totalidad del suelo no urbanizable se reservará una plaza por una cuarta parte del aforo máximo permitido.

8. Uso Terciario, comercial en categorías 3.2.y 3.3. (Grandes almacenes e Hipermercados)

   Mínimo: Una plaza por cada veinte (20) metros cuadrados útiles destinados al uso comercial.

9. Uso Productivo industrial y almacén, en todas las categorías.

   Mínimo: Una plaza por cada cien (100) metros cuadrados útiles destinados al uso industrial. o doscientos cincuenta (250) metros cuadrados útiles destinados a almacén. En ambos casos las plazas de aparcamiento podrán estar ubicadas en edificio cerrado o al aire libre en la propia parcela, no computándose las plazas en calles oficiales.

10. Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de sumar las correspondientes a los distintos usos.

    Lo dispuesto sobre previsiones mínimas de aparcamientos, es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de la superficie edificada. La previsión será la correspondiente al total previsto para la ampliación.

    También se aplicarán las reglas sobre previsiones de aparcamientos en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso.

11. Excepto para el uso residencial, al menos el cincuenta por ciento (50%) de las plazas de aparcamiento deberán quedar de uso libre para los usuarios o visitantes.

    Cuando se trate de comercio, al menos el cinco por ciento (5%) de las plazas estarán reservadas para carga y descarga.

    Excepto para el uso residencial, las plazas de aparcamiento correspondientes al número mínimo no podrán en ningún caso ser cerradas ni destinadas a otros usos distintos.

Artículo 6.3.16. Excepciones a las dotaciones mínimas y máximas

Quedan eximidos del cumplimiento de las dotaciones mínimas establecidas los edificios en suelo urbano en los que se dé alguna de las circunstancias siguientes :

- Que estén construidos sobre parcela de superficie inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Que tengan frente de fachada inferior a diez (10) metros.
- Que sean edificios transformados, rehabilitados o ampliados, o cuyos usos se cambien, en los que se justifique la extrema dificultad de conseguirlo.

SECCIÓN TERCERA: USO DE INFRAESTRUCTURAS (USO 3)

Artículo 6.3.17. Definición

El uso de infraestructuras comprende los espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras básicas.

Artículo 6.3.18. Categorías

1. Red de Energía Eléctrica
2. Red de Abastecimiento de agua
3. Red de Saneamiento
4. Red de Telecomunicaciones
5. Red de Gas
6. Tratamiento y eliminación de Residuos Sólidos

Artículo 6.3.19. Condiciones generales del uso de Infraestructuras

Tanto el planeamiento de desarrollo del Plan General como cualquier proyecto que se redacte en ejecución del mismo y que afecte a las instalaciones de infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías

concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral, a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

Artículo 6.3.20. Condiciones particulares de la Red de Energía Eléctrica y de la Red de Telecomunicaciones

1. En lo que respecta al suministro de energía eléctrica y a la red de telecomunicaciones, en el suelo urbano y urbanizable no se podrá hacer instalación aérea alguna.
2. En el suelo urbano y en el urbanizable, todas las instalaciones de suministro de energía y de telecomunicaciones serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento aún cuando se hallen ya realizadas las obras de urbanización que permiten la definición de alineaciones y rasantes o cuando se puedan efectuar simultáneamente. En todo caso, en los nuevos Proyectos de Urbanización, será obligatoria la instalación de red subterránea.
3. Las subestaciones y centros de producción de energía eléctrica se prohiben expresamente en todo el término municipal, con las únicas excepciones del suelo de Sistema General de Instalaciones expresamente calificado para ello y en las condiciones que para el mismo se recogen en la Ordenanza de Zona correspondiente.
4. La instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrá situarse por debajo del segundo sótano.
5. La vía pública no podrá ocuparse sobre rasante con ninguna instalación auxiliar, salvo las vinculadas a los servicios públicos.

Artículo 6.3.21. Condiciones particulares de la Red de Abastecimiento-saneamiento

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.

SECCIÓN CUARTA: USO DE EQUIPAMIENTO (USO 4)

Artículo 6.3.22. Definición

El uso de equipamiento comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Según su régimen de uso serán públicos o privados, considerándose los primeros integrados en los Sistemas Generales o Locales correspondientes.

Artículo 6.3.23. Categorías

1. **Servicios administrativos**. Comprenden las actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Local, Autonómica o Central, así como de sus organismos autónomos y las actividades ligadas directamente al funcionamiento de las mismas.
2. **Deportivo**. Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.
3. **Docente**. Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles; incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, tales como comedores, cafeterías, vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación, siempre que estén vinculadas al uso principal y con carácter accesorio a él.
4. **Sanitario**. Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades complementarias de la principal. Los servicios de tanatorio se admiten en suelo residencial siempre que suponga una actividad complementaria de un uso sanitario principal.

   No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros

sanitarios, que tienen la misma consideración que el resto de profesionales.

5. **Religioso**. Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, basílicas, catedrales, capillas, casas curales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

6. **Asistencial**. Comprende las actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, marginación, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

   Se incluyen en esta categoría en general, cuantas actividades inscritas en los registros oficiales correspondientes estén dedicadas a fines benéfico-sociales.

7. **Recreativo, ocio y espectáculo**. Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, auditoria, casinos e instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas.

8. **Socio-Cultural**. Comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio-culturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal.

   Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: casas de cultura, palacios de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc.

   Las actividades de uso colectivo realizadas por entidades, tales como partidos políticos, sindicatos, Colegios Profesionales, Agrupaciones empresariales, gremiales y artesanales, etc., así como los usos hoteleros y hosteleros en todas sus categorías se autorizan en el suelo equipamental de los sectores industriales definidos en el Plan General.

Artículo 6.3.24. Cambios de uso de equipamiento

Los suelos y edificaciones completas o parte significativa de ellas que a la fecha de la aprobación definitiva del Plan General contaran con la calificación de equipamiento en los planos del mismo, aun cuando en el régimen de usos de la zona o área en la que se encontraren enclavados estuviese autorizado con carácter general otro uso diferente, no podrán sustituirse, reemplazarse o reconvertirse más que en otra de las categorías de uso de equipamiento descritas.

Artículo 6.3.25. Alcance del Uso de Equipamiento

1. En el plano de usos se especifican los suelos que el Plan destina a tal fin, sin perjuicio de su consideración o no como Sistema General o Local. Los usos de Equipamiento tienen un carácter abierto de manera que, si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso establecido aconsejaran su alteración, no será considerado modificación del Plan General, si se mantiene el uso dentro de los de Equipamiento o de los de Servicios Urbanos, pudiendo incluso combinarse en el mismo edificio más de uno de estos usos o categorías.

2. En el supuesto de equipamientos combinados en un mismo edificio será obligatorio contar con acceso independiente para cada una de las actividades implantadas. Esta obligatoriedad no será exigible para aquellos edificios existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General en los que se acredite la imposibilidad de su cumplimiento.

Artículo 6.3.26. Tolerancia del Uso de Comercio al por menor

1. Los usos existentes destinados a comercio al por menor, localizados en edificios equipamentales, podrán permanecer en uso e incluso cambiar su actividad, sin limitación alguna, siempre que esto no suponga incremento de su superficie.

2. En el supuesto de sustitución del edificio existente, por reforma del actual equipamiento o por sustitución por un nuevo uso equipamental, el nuevo edificio podrá albergar una superficie de locales comerciales en planta baja, equivalente a la anteriormente existente que hubiere quedado suficientemente acreditada con anterioridad a la licencia.

3. En los nuevos edificios equipamentales se tolerará el uso de comercio al por menor, en locales situados en plantas bajas, siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones:

   - Su propiedad deberá mantenerse bajo la misma titularidad que la del equipamiento, con el fin de garantizar la plena correspondencia entre el uso del solar y su propiedad.

   - Los horarios se ajustarán a los mismos que se dispongan en la actividad principal.

   - La superficie construida de los locales comerciales deberá quedar comprendida dentro de los diez (10) metros de profundidad, medidos siempre de forma paralela a la alineación de fachada.

- El desarrollo lineal de la fachada de los locales no podrá rebasar el sesenta por ciento (60%) de la longitud de la alineación de fachada, medida en cada tramo de calle.

- Las tres condiciones señaladas únicamente son de aplicación para aquellos edificios o para los tramos de fachada que coincidan con la alineación de calle señalada por el Plan y que, por supuesto, se localicen en el suelo urbano y urbanizable. En ningún caso podrán aplicarse a edificios o tramos de fachada situados en el interior de parcelas.

Artículo 6.3.27. Régimen de los equipamientos existentes

1. Todos los equipamientos existentes en los edificios completos o parte significativa de ellos destinados a tal uso, así como los solares señalados gráficamente en los planos y los suelos que sustentan edificios cuyo último uso corresponde al uso equipamental, quedan vinculados al uso de Equipamiento.
2. Los edificios existentes destinados a equipamientos que contuvieran además otros usos no autorizados por este Plan, se consideran dentro de ordenación hasta tanto se produzca un cambio de uso o se proceda a la sustitución del edificio. En cualquier caso, podrán ser objeto de todo tipo de obras de perpetuación de los usos existentes, en tanto que con ellas no se incremente la superficie destinada a los usos no autorizados.

SECCIÓN QUINTA: USO RESIDENCIAL (USO 5)

Artículo 6.3.28. Definición

Es el uso que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento de las personas.

Artículo 6.3.29. Categorías

1. **Vivienda unifamiliar aislada, doble o adosada**. Son las que albergan a una sola familia en el total de un edificio, que puede estar aislado, adosado o agrupado, indistintamente. Constituye, junto con su parcela, una sola unidad registral, con acceso exclusivo e independiente desde la vía, de uso más o menos restringido, pero público.
2. **Vivienda Colectiva**. Es aquélla que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente desde el exterior.

   Cuando el alojamiento, generalmente ocupado por una o dos personas, es de una única habitación dedicada a dormitorio y con una superficie útil total menor de sesenta (60) m2. se denomina apartamento.
3. **Vivienda Aneja**. Es la vivienda única, destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación de una instalación. Se admite, con carácter exclusivo, como complemento de otro uso principal, formando parte de su cuerpo edificatorio o en el interior de la parcela.
4. **Residencia comunitaria**. El uso de residencia comunitaria corresponde a aquellas actividades que proporcionan alojamiento comunitario con un carácter de cierta permanencia en la residencia, con o sin servicio común de comedor, sin constituir unidades de vivienda. No podrán incluirse en este uso las viviendas o apartamentos aunque tengan ciertos servicios centralizados.

   Los edificios destinados a uso de residencia comunitaria podrán tener servicios comunes, como salas de reunión, salas de baños termales o medicinales, oratorios, restaurante propio, cafetería propia, lavandería, limpieza, etc.
5. **Hotelero**. Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, realizan los establecimientos que están sujetos a legislación específica.

   Se excluyen expresamente de esta categoría las actividades hosteleras como bares, restaurantes, etc., que se encuentran incluidas en el uso 7, categoría 2, Comercio al por menor, cuando no van asociadas al uso principal.

Artículo 6.3.30. Uso de vivienda con protección oficial

Con independencia del uso y las categorías anteriores, se define como uso específico el de vivienda protegida cuando la misma se encuentre sometida a algún régimen de Protección Oficial, tanto si se encontrara éste regulado por la legislación estatal como por la Autonómica. Podrá ser como la anterior, unifamiliar aislada o adosada, colectiva o aneja. Las previsiones contenidas en estas Normas se considerarán cumplimentadas cuando se alcance la Calificación Definitiva o similar establecida normativamente y tendrán valor a todos los efectos, y en especial a los relativos a valoraciones y aplicación de los coeficientes de ponderación relativa entre usos. La pérdida de dicha calificación conlleva automáticamente la pérdida de los beneficios urbanísticos y económicos que a esta clase de viviendas otorga el Plan General.

Artículo 6.3.31. Condiciones particulares del uso residencial

1. En las nuevas edificaciones residenciales, siempre que no se prohiba expresamente, se autoriza el uso Terciario (Uso 6), categoría 1.1, oficinas compartidas con la vivienda, pero continuando con el uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.

2. En las plantas bajas y en el piso primero de los edificios residenciales se autorizan locales comerciales, siempre que cuenten con acceso independiente de las viviendas y con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Hostelería.

3. En los edificios residenciales, las primeras plantas destinadas al comercio no podrán ser independientes del local de planta baja, debiendo tener contacto entre ambas plantas al menos en una superficie regular equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta superior o primera.

Artículo 6.3.32. Viviendas exteriores

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, al menos una de las condiciones siguientes:

a) Tener dos o más huecos a una calle o plaza o espacio libre de uso público.

b) Tener dos o más huecos a un espacio libre privado abierto a la vía pública en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Las viviendas deberán tener a uno de los espacios anteriormente citados, al menos dos habitaciones vivideras y presentar un frente de fachada de seis metros.

Artículo 6.3.33. Viviendas interiores

No se permitirán viviendas interiores. Se considerarán así aquellas que no cumplan con las anteriores especificaciones de ventilación y asoleamiento, o por dar frente solamente a espacios libres privados cerrados.

Artículo 6.3.34. Piezas habitables

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el espacio exterior, por medio de un hueco de 1 m2. de superficie mínima y, en cualquier caso, no inferior a 1/8 del que tenga la planta del local, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

Los cuartos de baño o aseos pueden no tener comunicación directa con el espacio exterior, debiendo instalarse, en este caso, los conductos y sistemas de. ventilación oportunos. Si existiere hueco a espacio exterior, su superficie mínima será de 0,25 m2.

No se admiten segundas luces en ningún caso; ningún local sin luz y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta lados mayores a un metro y setenta centímetros.

Artículo 6.3.35. Conductos de ventilación

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación independientes de los pisos superiores que desde la lonja lleguen hasta la cubierta. Al menos se dispondrá de una conducción de 15 x 15 cm. de sección por cada unidad de lonja o local, o por cada 100 m2 o fracción de lonja o local si la superficie de éste fuese superior a dicha cifra.

Artículo 6.3.36. Vivienda mínima

1. Composición y programa

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

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

2. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas

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

	ECK	EC	K	E	KC
1 dormitorio	18	14	5	12	7
2 dormitorios	20	16	6	14	8
3 dormitorios	22	18	7	16	9
4 dormitorios	24	20	8	18	10

   - La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m2. en los individuales y de 8 m2. en los dobles. En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m2.

   - En la superficie en planta del estar (E, EC y ECK), cocina y dormitorios, se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

   Estar: 2,80 m.
   Cocina: 1,60 m.
   Dormitorio principal 2,50 m.
   Resto de dormitorios: 1,90 m.

   - Los pasillos dispondrán de una anchura mínima de 0,85 metros no pudiendo reducirse la anchura de paso en ningún punto de los mismos a menos de 0,80 m.

   - La anchura mínima de los huecos de acceso a las viviendas será igualmente de 0,80 m.

Artículo 6.3.37. Apartamentos

La unidad de vivienda se considerará como apartamento cuando, cumpliendo el programa mínimo de unidad de vivienda, no supere los 60 m2. útiles.

No podrá disponer de más de dos habitaciones-dormitorio, ni de más de cuatro piezas habitables en total (estancia, cocina y dos dormitorios), con independencia de las piezas

complementarias de distribución, baño y/o aseo, etc. que no se considerarán como pieza habitable.

La cocina, si es independiente, puede ventilarse únicamente por un conducto a cubierta.

Los apartamentos, salvo indicación expresa en contra, son agrupables a las viviendas, en un mismo edificio, pudiendo originar individualmente o con las viviendas, cualquiera de las agrupaciones admitidas para éstas.

Salvo a los efectos citados en el presente artículo, toda referencia que se realice en las presentes Normas a viviendas o unidades de vivienda, se hará extensiva a los apartamentos, que, con independencia de su tamaño, tendrán la consideración de unidad residencial.

Artículo 6.3.38. Distribución

La compartimentación de los espacios de la unidad de vivienda es libre, con la única limitación de que los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes. No se podrá acceder directamente a través de la cocina a ningún aseo ni dormitorio.

Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y, en ningún caso, podrá tener acceso único a través de otro dormitorio. Ningún espacio que no sea el vestíbulo, el pasillo o un distribuidor, debe servir de paso obligado para acceder a otro local, salvo a un cuarto de baño o aseo incorporado. En estos casos deberá contar la unidad de vivienda con otro cuarto de baño, por lo menos, dotado de acceso en la forma antes señalada.

Los armarios empotrados computarán en la superficie de las habitaciones a las que se hallen abiertos, siempre que tengan, por lo menos, dos metros de frente y altura.

Artículo 6.3.39. Alturas

1. La altura libre mínima en toda unidad de vivienda se establece en 2,50 m., salvo en aseos y zonas de circulación, en que puede rebajarse a 2,10 m. La altura libre tendrá un máximo de 3 m., sin perjuicio de los espacios de doble altura que pudieran tener lugar, por adopción de tipologías dúplex, en cuyo caso se computarán como de dos alturas.
2. Las piezas abuhardilladas que puedan dedicarse a la estancia de personas, deben disponer de al menos la mitad de su superficie con altura de techo igual o superior a la mínima establecida, pudiendo en el resto de la superficie disminuir la altura de acuerdo con las pendientes del tejado hasta un mínimo de 1,50 m.
3. El volumen que resulte de cubicar toda la superficie útil de la pieza con altura superior a 1,50 metros, será como mínimo equivalente al que resulte de aplicar las condiciones de superficie y altura definidas para las diferentes piezas en los artículos anteriores.

Artículo 6.3.40. Condiciones de ventilación de cocinas y aseos

1. Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:

   Uno destinado a ventilación ambiental, que deberá disponer de una sección mínima de 400 cm2. en el colector general y de 150 cm2. en los conductos individuales.

   Un segundo independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina esté incorporada al estar, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m3/h.

   Un tercero para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.
2. Los aseos y despensas dispondrán de un conducto de ventilación hasta la cubierta del edificio, tal como se describe en el apartado anterior.
3. Todos los conductos de ventilación deberán estar rematados en cubierta por un aspirador estático, excepto los destinados a la evacuación de gases de combustión, que se rematarán con un sombrerete.

Artículo 6.3.41. Cuartos de basuras

Las nuevas edificaciones que se construyan deberán disponer de un cuarto para el alojamiento de las basuras en los recipientes normalizados por el Ayuntamiento (este habitáculo deberá tener una superficie de 2 m2. por cada 12 viviendas, con unas dimensiones mínimas de 0,80 m. ancho y 2,80 m. altura).

Dicho cuarto deberá tener el suelo de pavimento pulido e impermeable, totalmente lavable y con pendiente entre el 1 y 2% hacia un sumidero que conecte con el alcantarillado de la edificación. Dispondrá asimismo de una toma de agua para riego y baldeo del recinto con 2 llaves de canica o bola y manguera que cubra toda la superficie del local. Las paredes serán alicatadas hasta el techo.

Dispondrá de una buena ventilación con conducto hasta 2 m. por encima del alero, así como iluminación artificial, con interruptor de pulsador temporizado. Dichos locales se situarán en los bajos del inmueble, a la rasante de la acera de la calle pública por la que circule el vehículo de recogida y junto a la salida del garaje del inmueble para aprovechar el vado permanente de dicha entrada para la carga de la basura.

SECCIÓN SEXTA: USO TERCIARIO (USO 6)

Artículo 6.3.42. Definición

Comprende las actividades destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios, de mercancías, excepto las incluidas en los usos de Equipamiento y Servicios Urbanos y Administrativos.

Artículo 6.3.43. Categorías

1. Oficinas

   El uso de Oficinas comprende las actividades destinadas a la realización de tareas empresariales, administrativas, burocráticas, técnicas, creativas, monetarias y de prestación de servicios financieros y de información, de intermediarios profesionales y servicios similares.

   Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las sedes y oficinas bancarias, las gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, oficinas, servicios de arrendamiento, oficinas en general, etc.

   En función de su tamaño se subclasifican en:

   1.1. Despachos profesionales con menos de 100 m2. de superficie útil e incorporado a la vivienda que se mantiene como uso principal y por tanto cumpliendo sus condiciones, en especial las relativas a vivienda mínima, y sin que pueda contar con acceso independiente de la misma.

   1.2. Despachos profesionales y oficinas administrativas y técnicas en general, tanto si están en edificio independiente, como en edificio con otro uso, aunque siempre con acceso independiente.

   En los edificios de vivienda colectiva construidos con anterioridad al 17 de diciembre de 1985, se posibilitará la instalación, legalización y/o concesión de licencias de actualización de actividad y de obras para despachos profesionales, consultas y oficinas administrativas y técnicas en general, aun no disponiendo de acceso independiente del portal común del inmueble, siempre y cuando se acredite que el tráfico de personas que genere no es superior a las 6 personas/hora.

2. Comercial al por menor, de carácter no concentrado.

   2.1. Uso comercial. Comprende aquellas actividades destinadas a la exposición previa y a la compra, venta o permuta de mercancías al por menor o servicios personales, incluyendo su almacenamiento inmediato, donde se establece una relación no cualificada en el intercambio y las actividades destinadas a la comercialización de bienes y productos, reparación de pequeña maquinaria, servicios personales y a la prestación de servicios en general.

   Se incluyen en la comercialización de bienes y productos, a título de ejemplo, los comercios de alimentación, bebidas, tabaco, textil, confección, perfumerías, droguerías, equipamiento del hogar y textil, etc.

   2.2. Uso hostelero. Se incluyen en la prestación de servicios hosteleros los restaurantes, bares, tabernas, cafeterías, degustaciones, pubs, discotecas, salas de juegos recreativos, salas de fiestas, etc.

   Su regulación específica queda recogida en la Ordenanza municipal reguladora de las condiciones de ubicación, instalación e inspección de establecimientos de Hostelería y Salas de Juegos y Recreativos que generan efectos aditivos.

3. Comercial al por menor de carácter concentrado.

   Se subclasifican en:

   3.1. Centro comercial o Galerías Comerciales.

   Comprende idénticas actividades que las expresadas en la situación anterior, si bien en este caso se llevan a cabo, de forma concentrada, con accesos y elementos comunes. Esta situación se entiende con carácter complementario de otros usos y no en edificios exclusivos.

   La condición de Centro comercial o Galería Comercial se adquiere por la simple utilización de elementos y accesos comunes por más de tres unidades comerciales o actividades independientes o por tener más de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil.

   3.2. Grandes Almacenes

   Comprende idénticas actividades que las enumeradas en los apartados anteriores, con la particularidad de que se constituye en uso principal de un edificio exclusivo, sin perjuicio de los usos complementarios que pudieran implantarse. El concepto de Gran Almacén lleva aparejada la gestión única de la totalidad del espacio destinado a tal fin.

   3.3. Hipermercado

   Comprende las actividades de comercio al por menor anteriormente enumeradas desarrolladas en grandes extensiones de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados, generalmente horizontales, apoyadas entorno a la especialización en un sector o ramo determinado.

Artículo 6.3.44. Condiciones particulares del uso de oficinas

1. Los locales destinados a oficinas se ajustarán a las condiciones de calidad e higiene previstas en el Título

Séptimo de estas Normas. En ningún caso la distribución de un local destinado al uso de oficinas contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.

2. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.
3. Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro treinta (1,30), cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano será superior a tres metros.
4. En los restantes pisos, la altura mínima de los locales de oficinas será la fijada en las Ordenanzas generales.
5. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones, etc.

Artículo 6.3.45. Condiciones particulares del uso comercial

1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras o ascensores independientes. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales.
2. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido éste por una escalera de ancho mínimo de un metro treinta (1,30).

   Los comercios que se establezcan en primera planta no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro treinta (1,30), salvo que se dedique la planta entera a uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad.
3. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro treinta (1,30), debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.
4. Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los cien (100) metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

   Cuando formen un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales individuales.

Artículo 6.3.46. Condiciones adicionales para la categoría 3

1. No se admiten hipermercados con superficie igual o mayor a seiscientos (600) metros cuadrados en áreas urbanas residenciales.
2. En los hipermercados con superficie superior a los seiscientos (600) metros cuadrados, la concesión de licencia de edificación estará supeditada a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos pueden producir sobre el tráfico, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados. Deberá aportarse estudio de tráfico redactado por técnico competente.

Deberán cumplir las siguientes determinaciones, además de las que sean de aplicación contenidas en esta Sección.

a) Accesibilidad

   I. El acceso por tráfico rodado deberá efectuarse desde las vías primarias mediante vías de servicio, salvo en los casos en los que se establezca de forma diferente en los planos de calificación del suelo.

   II. Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en área segregada de los restantes tráficos, situada preferentemente al nivel de la calle y provista de un espacio de espera y otro de evolución.

   III. El acceso peatonal deberá establecerse en el proyecto, precisándose la forma en la que se articula con la red peatonal de la zona en la que se ubique el centro comercial.

   IV. Los locales comerciales organizados en forma de centro o galería (Uso 3.1) se pueden establecer, cuando así se autorice en la Ordenanza de Zona, exclusivamente en planta baja y primera. Para ello la galería tendrá como mínimo dos accesos al público, de un ancho mínimo de cuatro (4) metros cada uno y situados en puntos alejados entre sí.

b) Aparcamientos de vehículos

   I. Cuando la superficie total de los locales, incluidos sus almacenes y dependencias, sobrepase los 600 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela o edificio, además de los aparcamientos

obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimo del diez (10) por ciento de los aparcamientos obligatorios.

II. Los aparcamientos de vehículos para los usuarios del centro podrán situarse al nivel de la calle en áreas de uso específico, o a desnivel en sótanos, pisos o cubiertas de la edificación; en todo caso, deberán quedar debidamente resueltos, mediante apantallamientos, etc., los impactos desfavorables (visuales, acústicos, por vibraciones, humos, ruidos, etc.) que puedan generarse en el aparcamiento y sus accesos desde el viario público.

SECCIÓN SÉPTIMA: USO PRODUCTIVO (USO 7)

Artículo 6.3.47. Definición y Categorías

El uso productivo es el correspondiente a la fabricación, transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.

1. Industrial.

   Atendiendo a los efectos que producen se clasifican estas actividades en cuatro subcategorías.

   En razón a su emplazamiento se establecen las seis situaciones que se han definido para todos los usos comprendidos en estas Normas Urbanísticas en el Artículo 6.2.1.2.

   Para la aplicación de los límites que siguen se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

   La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, hornos eléctricos, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local o su mantenimiento, ni la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

   La superficie computada a efectos de determinar la densidad de potencia, no incluirá más que la destinada a la actividad industrial, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.

   Los límites máximos son los que correspondan a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

   1.1. Actividad admitida dentro o en edificio de viviendas. (Situaciones a y b del artículo 6.2.1 párrafo 2). Abarca aquellas actividades no molestas para la vivienda y comprende las de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o motores de potencia inferior a 1 Kw. cada uno y se destinen a tal uso no más de 200 m2. construidos.

   Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,03 kw/m2., ni la potencia instalada total superior a 3 kw.

   1.2. Actividad compatible con la vivienda. (Situaciones c y d del artículo 6.2.1 párrafo 2). Comprende los talleres o pequeñas industrias que no produzcan gases, polvos u olores, ni den lugar a ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para las viviendas contiguas. Se incluyen las industrias o talleres cuando tengan menos de ocho empleos y motores de potencia inferior a 3 kw. cada uno y la superficie total construida no exceda de 600 m2.

   Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,045 kw/m2., ni la potencia instalada total superior a 15 kw.

   1.3. Actividad no admitida en zonas residenciales, pero sí en zonas calificadas de industriales, terciarios o mixtos. (Situaciones e y f del artículo 6.2.1 párrafo 2). Son aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por lo que no se admitirán en zonas residenciales, pero si en zona industrial o de servicios. La superficie máxima construida por industria no será superior a los 1.000 m2. ni la potencia instalada superior a 48 Kw.

   Para ser englobada en esta categoría la potencia instalada no será superior a 0,06 kw/m2.

   1.4. Actividades industriales que no pueden incluirse en las anteriores por su mayor tamaño, potencia instalada o generación de molestias.

2. Almacén compatible con la vivienda, en edificio de viviendas pero con acceso independiente.

En esta categoría se distinguen las siguientes:

2.1. Almacén sin comercio al por mayor, que comprende aquellas actividades dedicadas al almacenamiento de materias, bienes o productos inocuos o calificados como molestos, siempre que cumplan con las medidas correctoras correspondientes. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias, como empaquetado, etiquetado, etc., necesarias para facilitar la distribución.

2.2. Almacén con comercio al por mayor, con superficie máxima total de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados que comprenden aquellas actividades dedicadas al almacenamiento y venta al por mayor de productos inocuos o calificados como molestos, siempre que cumplan las medidas correctoras correspondientes y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

3. Almacén incompatible con la vivienda, con o sin venta al por mayor.

Comprende aquellas actividades dedicadas al almacenaje y venta al por mayor de bienes y productos que hacen que la actividad sea calificada como insalubre, nociva o peligrosa.

Artículo 6.3.48. Condiciones de composición y estética

Las actividades industriales y de almacén en edificaciones propias deberán atenerse a las siguientes determinaciones:

1. Los edificios de oficinas y servicios deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal desarrollada por ajuste a la alineación principal.

   No se admite la construcción de edificios de oficinas y servicios en el interior de las parcelas si antes no se ha completado la construcción del frente principal de la parcela con edificios destinados estos usos, considerándose frente principal de la parcela aquél que está definido por la alineación principal.

2. En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio destinado a oficinas y servicios, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, con tratamiento de fachada adecuado al empleado en el cuerpo de oficinas.

3. Las fachadas habrán de estar terminadas con materiales de buena calidad y sus elementos deberán estar armónicamente dispuestos. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

5. Se prohibe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad de la edificación es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Artículo 6.3.49. Condiciones generales del uso productivo

1. Para poder ser autorizada una actividad productiva, deberá cumplir las exigencias que imponga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la legislación sectorial de aplicación para la actividad específica que se desarrolle así como las Ordenanzas Municipales correspondientes.

2. Si la 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.

3. 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, de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo, sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

4. Todo edificio industrial deberá cumplir las siguientes condiciones :

   No podrá haber en su interior más que una vivienda para el portero o vigilante.

   El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personas hasta la línea de fachada.

   Deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de vehículo camión por cada 600 m2. de planta. La entrada de esta zona de carga y descarga permitirá el acceso de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

   Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 10 metros.

5. Nunca podrá reducirse de categoría una actividad de categoría superior.

Artículo 6.3.50. Condiciones ambientales del uso industrial

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. No se producirá ningún vertido a cauce libre, sin la previa aprobación del Organismo competente y del Ayuntamiento a través de licencia de vertidos, siempre que los límites de composición del efluente se ajusten a las exigencias reglamentadas.

3. Los límites de emisión de los vertidos, tanto al ambiente como al alcantarillado, se ajustarán a lo que establezcan las correspondientes Ordenanzas Municipales y a la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 6.3.51. Condiciones particulares del uso de talleres de Reparación de Vehículos

1. Los talleres de reparación, en especial los de automóviles y los túneles de lavado, se consideran industrias de segunda categoría si no rebasan los limites de ocho empleos, motores con potencia máxima de 3 kw cada uno, una densidad de potencia de 0, 045 kw por metro cuadrado y un nivel de ruido de 40 DbA en Leq 1 minuto diurnos y 30 nocturnos. Entre dos talleres de este tipo situados en suelo residencial, deberá haber una distancia de I00 m. medida de acuerdo con los criterios del artículo 6.3.65.

   No se permite la instalación de cementerios de coches en todo el término municipal.

2. Los talleres de reparación de vehículos deberán disponer de una superficie de espera, destinada a aparcamiento de vehículos igual a la superficie realmente destinada a taller. Se prohibe la estancia, aparcamiento o reparación en la vía pública.

3. En zonas de prueba de motores, se instalará un sistema especial independiente de evacuación de humos.

Artículo 6.3.52. Condiciones particulares del Uso de Almacén

1. Los edificios o naves de almacenamiento, deberán reunir las características establecidas para la edificación industrial.

2. Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones específicas que les sean de aplicación en función de cada actividad.

3. No podrán almacenarse materiales que tengan un grado de peligrosidad o incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o peligrosos.

4. Las operaciones de carga y descarga y movimiento de material almacenado, deberán realizarse en el interior de los locales, debiendo habilitarse espacio suficiente para las mismas, efectuándose de forma que no se rebasen los límites de ruido establecidos, debiendo en caso contrario, adoptar el sistema de aislamiento acústico necesario.

Artículo 6.3.53. Condiciones particulares del uso industrial

1. Las Ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y el régimen de los elementos industriales o sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de ruidos, vibraciones, humos, olores o cualquier forma de contaminación, se consideran parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento, sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.

2. Para la puesta en marcha de una actividad industrial se precisará una certificación expedida por el técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado, de que no se superan los limites sonoros establecidos y de que los sistemas correctores propuestos reducen las molestias u otros efectos inadmisibles a los limites fijados en el proyecto y en la licencia correspondiente.

3. Ningún local que se destina a uso industrial puede instalarse en sótano.

4. Todos los locales que alberguen usos industriales de segunda categoría y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener acceso independiente de aquéllas.

5. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso.

   En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

6. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones.

   Las características de los materiales serán tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones de niveles que superen los 40 DbA en todo caso, y los 30 DbA desde las 10 de la noche a las 8 de la mañana.

7. Cuando la superficie total de los locales industriales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 600 m2., dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, espacios expresamente habilitados para operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro. y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.

SECCIÓN OCTAVA: USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (USO 8)

Artículo 6.3.54. Definición

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

Quedan incluidos en este uso los espacios de Sistemas Locales definidos como áreas para espacios libres y paseos peatonales.

Este uso tiene carácter público y se basa en la utilización de espacios sin edificar o con pequeñas edificaciones o instalaciones exclusivamente destinadas a facilitar su utilización.

Cuando la titularidad sea privada no tendrán la consideración de Sistemas Locales o Generales.

Artículo 6.3.55. Categorías

1. Zonas verdes y áreas peatonales de titularidad pública.
2. Espacios libres de uso público sobre propiedad privada.
3. Espacios libres de uso y propiedad privada.

Artículo 6.3.56. Condiciones de uso en los Espacios Libres y Zonas Verdes

1. Vivienda: Queda prohibido el uso de vivienda.
2. Comercial: Sólo pequeño kiosco de artículos para niños, plantas, tabacos, periódicos, etc., con un volumen máximo de 25 m3. en total.
3. Oficinas: Pequeña oficina municipal, únicamente vinculada al servicio propio del uso de parque, con un volumen máximo de 60 m3.
4. Cultural: Se permite sólo para un kiosco biblioteca con un volumen máximo de 25 m3. en total.
5. Deportivo: Se admiten pistas deportivas al aire libre con las limitaciones del 5% de la superficie del parque.
6. Sanitario: Se permite sólo con carácter de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 m3.
7. Se permiten las instalaciones de servicios del parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y aseos.
8. Infraestructura de transportes: Se permite la realización de garajes y aparcamientos subterráneos que el Ayuntamiento autorizará mediante convenio en suelos de titularidad privada.
9. Quedan prohibidos los restantes usos.

Artículo 6.3.57. Condiciones particulares de los Espacios Libres y Zonas Verdes de Titularidad Pública

1. Los Espacios Libres y Zonas Verdes mantendrán su carácter, prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, si bien se admiten las instalaciones infantiles y las actividades deportivas de superficie no cubierta ni cerrada.
2. Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos, excepción hecha de los edificios vistos que resulten de los garajes-aparcamiento que se construyen en parcelas con pendiente o en ladera. (PL 27/12/07)
3. Se podrán autorizar instalaciones provisionales de usos culturales o recreativos y de espectáculos.
4. Las instalaciones o edificaciones que se autoricen lo serán, con carácter general, en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo, en todo caso, el suelo de propiedad municipal.
5. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres, admitiendo bajo este concepto las de tipo hostelero en régimen de concesión.
6. Se podrán autorizar en el subsuelo aparcamientos autónomos.
7. Se podrán autorizar casetas, puestos de venta, veladores, terrazas e instalaciones provisionales (de temporada) de bebidas, helados, etc., según el régimen general establecido por el Ayuntamiento para este tipo de concesiones.

Artículo 6.3.58. Espacios libres de Uso Público y Propiedad Privada

El Plan General contempla en determinados lugares, señalados en la documentación gráfica, la existencia de suelos destinados al uso de Espacio Libre de Uso Público, pero con la titularidad de suelo en régimen de propiedad privada.

Las condiciones de utilización de estos suelos se sujetarán a lo establecido en el artículo anterior, si bien las únicas ocupaciones permitidas en superficie serán las correspondientes a casetas, puestos de venta, veladores, etc., construidas con estructuras desmontables, aún cuando las autorizaciones se extiendan por periodos anuales completos, con las mismas condiciones de tramitación que las señaladas para los usos provisionales regulados en el Título Cuarto.

Artículo 6.3.59. Espacios Libres de Uso y Propiedad Privada

El Plan General contempla en determinados lugares señalados en la documentación gráfica o como consecuencia de las condiciones de ocupación máxima, la existencia de suelos destinados al uso de espacio libre de uso y propiedad privados, resultantes del solar no ocupado por la edificación.

Las únicas ocupaciones permitidas en superficie, además de la correspondiente al uso principal, serán las correspondientes a veladores o elementos decorativos de jardinería, hasta un máximo del cinco por ciento (5%) de la ocupación máxima de la parcela.

Estos espacios libres y jardines mantendrán su carácter prioritariamente con arbolado y ajardinamiento, no autorizándose pavimentos duros en más de un treinta por ciento (30%) de su superficie.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

Artículo 6.3.60. Instalaciones Provisionales

Las instalaciones provisionales de uso cultural, recreativo o de espectáculos, autorizadas en el artículo 6.3.22, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las instalaciones o estructuras eventuales portátiles o desmontables que pretendan utilizarse en la celebración de espectáculos o actividades recreativas, requerirán de previa licencia otorgada por el Ayuntamiento mediante un procedimiento especial y sumario.
2. A las instalaciones o estructuras eventuales les serán exigidas condiciones de seguridad higiene y comodidad para el público y los ejecutantes análogas a aquéllas que lo sean para las instalaciones fijas, suficientemente acreditadas en el expediente mediante certificación de técnico competente.
3. No se autorizará la instalación sin que el organizador acredite tener concertado seguro que cubra el riesgo de la responsabilidad civil y, en su caso, plan de emergencia, en los términos del artículo 8 de la Ley 4/1995 de 10 de noviembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, publicada en el B.O.P.V. del 1 de diciembre de 1.995, así como el cumplimiento de las demás obligaciones previstas en la legislación vigente.

TÍTULO SÉPTIMO: DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación

1. Las presentes Normas Generales de Edificación son de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal, con independencia de la clasificación del suelo.
2. Las normas generales de edificación son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellas obras de intervención en los edificios existentes que, por su alcance, sean equiparables a la sustitución.
3. Los edificios objeto de protección o conservación se rigen por lo establecido en el Título Undécimo, por lo que las normas generales contenidas en el presente Título tienen carácter supletorio.

Artículo 7.1.2. Simbología de planos

Los documentos gráficos del Plan concretan en el suelo urbano el diseño de la ocupación en planta de todas las manzanas, indicando gráficamente las alineaciones y fondos edificables, edificaciones en los espacios interiores de manzana, en sótano y en planta baja, las nivelaciones de dichos espacios con expresión de las rasantes de la vía rodada y el número de plantas.

Para ello, la ordenación del suelo urbano se divide en los siguientes tipos:

- **Edificación Impuesta**. En este caso se precisa la forma en planta de la edificación, así como, en su caso, las alineaciones, rasantes, alturas, aprovechamientos y pormenorización de usos.
- **Edificación no diseñada**. En este caso no se precisa la forma de la edificación, sino la alineación exterior máxima definida por una línea discontinua o por la separación a viales y colindantes señalada en la ficha correspondiente; dentro de la misma puede desarrollarse la edificación con libertad de forma. Al espacio interior delimitado por esta línea o separación de ordenanza se le denomina "entorno edificable".

La concreción a que se refieren los párrafos anteriores alcanza solamente al suelo vacante, puesto que los edificios ya existentes que se incluyen como tolerados o dentro de ordenación se regulan por las condiciones que se indican a continuación.

Artículo 7.1.3. Modificación de las dimensiones del tipo edificatorio propuesto, sin incremento de la edificabilidad

Si por razones de dimensionamiento del tamaño de las viviendas se considera conveniente modificar la profundidad de la sección transversal de los tipos edificatorios impuestos (es decir, la distancia o separación entre fachadas de su sección), esta modificación podrá realizarse en las siguientes condiciones:

1. Incremento de profundidad: Se admite un máximo de 1 m.
2. Reducción de profundidad: Se admite un máximo de 1 m.
3. La modificación se referirá uniformemente a todo el edificio, o a una parte del mismo claramente diferenciada del conjunto.

Igualmente podrá modificarse la longitud de los tipos edificatorios impuestos en las siguientes condiciones:

a) Incremento de longitud: Se admite un máximo de 0,5 m. en cada extremo o testero.

b) Reducción de longitud: Se admite un máximo de 1 m. en cada extremo o testero.

No se admiten en ningún caso modificaciones que rompan o desvirtúen el tipo de edificio, calle o espacio urbano vinculado.

La modificación de dimensiones admitidas se realizará respetando en cualquier caso la superficie construida asignada por el Plan General a la edificación correspondiente.

Artículo 7.1.4. Sustituciones

La sustitución de cualquiera de los edificios ya existentes por otro de nueva planta, quedará sujeta a las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento podrá exigir la elaboración y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle que abarque la manzana o conjunto urbano donde se sitúa el nuevo edificio, para definir su integración en el mismo. La delimitación de la superficie a tratar con el Estudio de Detalle se realizará por el Ayuntamiento a propuesta o petición del interesado.
2. La edificación nueva respetará las normas de edificación y coeficiente de aprovechamiento establecidos en estas Normas para el área donde se ubica el edificio, y no podrán modificarse las alineaciones ni espacios públicos establecidos. En los casos de remate de medianeras, el aprovechamiento se establecerá por el fondo máximo señalado en planos, y las alturas máximas de perfil señaladas en los planos y/o fichas urbanísticas.

3. La altura máxima de la edificación no superará la establecida con carácter general para las nuevas edificaciones que pueden construirse en la zona donde radica.

4. El Estudio de Detalle recogerá las obras de urbanización que deben realizarse para dar continuidad a la urbanización circundante.

5. La aprobación definitiva del Estudio de Detalle determinará la ordenación específica o de edificación impuesta de la superficie afectada que, a partir de ese momento, se regulará en su conjunto por las determinaciones de dicho Estudio y las presentes Ordenanzas.

Artículo 7.1.5. Parámetros aplicables

Los parámetros urbanísticos básicos definidos en la Norma serán de aplicación para calcular la edificabilidad de los terrenos y solares a efectos de la aplicación de los mecanismos de gestión del suelo urbano que se recogen en estas Normas.

La regulación de los parámetros urbanísticos se realiza área por área y de conformidad con lo señalado en las fichas urbanísticas (Título octavo de estas Normas).

Artículo 7.1.6. Alineaciones

1. Los edificios se ajustarán en su planta baja a las alineaciones señaladas. En planta sótano podrá ocuparse, además de la ocupada en planta baja, la zona rayada en los planos cuando se trata de edificación diseñada o hasta una superficie no superior a la definida en las fichas como ocupación máxima. En plantas altas se permitirán vuelos y/o retranqueos, de acuerdo con lo preceptuado en estas Normas.

2. El número de plantas, la superficie total y la cota de alero y/o altura, son de aplicación simultánea y obligado cumplimiento, teniendo todos ellos el carácter de máximos. Estos datos figuran en los planos de ordenación del suelo y en los cuadros que figuran en estas Normas.

3. Las alineaciones, nivelaciones, rasantes y cornisas definidas en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, serán de obligada observancia para los edificios privados, para los públicos y para los Proyectos de Urbanización, sin perjuicio de que en este último caso se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 7.1.7. Ordenación específica o de Edificación Impuesta

La ordenación específica o de Edificación Impuesta, podrá modificarse mediante la elaboración, tramitación y aprobación definitiva de un Estudio de Detalle. En el resto del suelo urbano deberá recurrirse a esta figura urbanística cuando se indique expresamente para los terrenos señalados en los planos de ordenación o en la ficha correspondiente.

En todo caso, se considerarán determinaciones fundamentales del Plan y que por lo tanto no pueden ser modificadas por los estudios de detalle, la ocupación del suelo, las alturas máximas y aprovechamiento edificatorio previsto. Asimismo, tampoco podrán variarse los sistemas generales y locales de espacios libres, sistema viario y equipamiento comunitario establecidos por el Plan

Artículo 7.1.8. Disposición de las alturas

1. El proyecto de cada construcción deberá garantizar una perfecta coordinación entre los forjados de sus diferentes plantas, con el fin de mantenerlos en una misma línea horizontal a lo largo de la totalidad de la fachada manteniendo en toda ella una altura de cornisa y de galerías aporticadas uniforme.

2. Para efectuar la medida de la altura máxima permitida, se parte de tres conceptos básicos, que son:

   - Rasante. Son los perfiles longitudinales de las vías existentes y/o con urbanización definitiva.

   - Alineación o perímetro regulador. Es la línea poligonal que delimite las superficies ocupadas en planta por la edificación, según los planos del Plan General o de los Planes Parciales o Estudios de Detalle que los desarrollen.

   - Altura de la edificación. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Cuando no existiera acera, se medirá la altura partiendo del punto de intersección de la fachada con una línea del 2% de pendiente, trazada desde el eje de la calle.

Artículo 7.1.9. Forma de medir las alturas

La altura de la edificación se medirá a partir del punto más alto de la rasante, siempre que desde este mismo punto se midan las alturas de las lonjas y plantas bajas habitables, a los efectos de lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas.

En las ordenanzas de área se señalan las alturas máximas aplicables en cada una de ellas.

La altura total máxima se define en número de plantas, y en este caso la cota del alero se fija de acuerdo con las siguientes medidas:

1 planta ..... 3,60 m.
2 plantas ..... 6,50 m.
3 plantas ..... 9,40 m.
4 plantas ..... 12,30 m.
Por cada planta de más ..... 2,90 m.

La altura total máxima de cornisa no debe en ningún caso ser superada. Las compensaciones por mayor espesor en los forjados deben absorberse en el zócalo del edificio y nunca sobrepasando la cota del alero ni las alturas libres de los espacios habilitables.

Se exceptúan del cumplimiento de este artículo, los edificios que deban igualar cornisa con los colindantes, si así figuran en las fichas urbanísticas.

Sin embargo, en ningún caso podrá la edificación, en cualquiera de sus puntos, sobrepasar la altura máxima autorizada en la equivalente a una planta alta. Si ello se produjere, deberá seccionarse el edificio y reiniciarse el cómputo de alturas en ese punto.

Este criterio será también de aplicación para los casos de edificaciones contiguas, que podrán agruparse a los efectos de unificación de sus alturas.

Aquellas plantas de sótano que sobresalgan en cualquier punto de la rasante, con excepción de los accesos a sótanos, una altura superior a 1,50 m., tendrán la consideración de una planta más y computarán a todos los efectos, excepto que se destinen a uso de garaje, trastero o instalaciones generales del edificio en el caso del suelo urbano residencial, o a uso de garaje, almacén o instalaciones generales del edificio en caso de suelo urbano industrial.

SECCIÓN SEGUNDA: PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 7.1.10. Aplicación

Los parámetros urbanísticos básicos, definen y fijan las intensidades de uso y el aprovechamiento edificatorio del suelo. Sus valores tienen el carácter de máximos y de mínimos y en ningún caso pueden ser sobrepasados o reducidos, excepto en los edificios catalogados o protegidos.

Únicamente con expresa autorización del Ayuntamiento que la otorgará si las condiciones estéticas y urbanísticas de la zona no resultaren afectadas desfavorablemente, podrán disminuirse en alguna construcción estos parámetros urbanísticos. En todo caso, las cesiones obligatorias de suelo y las cuotas de urbanización que procedan se efectuarán con arreglo a lo que resulte de los parámetros urbanísticos fijados en estas Normas, sin que se vean afectados por la disminución en los mismos que pudiere ser autorizada.

Se definen así detalladamente mediante los valores de estos parámetros, las intensidades de uso y las edificabilidades permitidas en las diferentes zonas, sectores o unidades de planeamiento contemplados.

Artículo 7.1.11. Parámetros aplicables

Con independencia del aprovechamiento urbanístico general que se señala en la Ley como patrimonializable por el propietario y que es función del aprovechamiento tipo de cada área, las edificaciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Coeficiente o módulo de edificabilidad, denominado coeficiente de techo, fijado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo aportado. En cada área se señalan una o más subzonas que se distinguen entre sí por la intensidad color o tipo de trama gráfica, a cada una de las cuales se aplica un diferente coeficiente.
2. El número máximo de plantas que, incluida la baja, pueden tener las edificaciones.
3. La ocupación máxima fijada en tanto por ciento sobre el suelo aportado.
4. Las separaciones mínimas. La separación a viales será de aplicación cuando la alineación no esté señalada en los planos de diseño. La separación a colindantes cuando no se trate de actuaciones junto a medianerías al descubierto.
5. Los aprovechamientos derivados de la Edificación Impuesta, para el conjunto de suelos así tipificado.

Artículo 7.1.12. Modo de computar el coeficiente de techo

1. Para la determinación de los parámetros coeficiente de techo, se tomará como superficie de suelo el realmente aportado por el promotor de la actuación urbanística multiplicado por el índice aplicable de cada tipo de calificación.
2. La edificabilidad se obtendrá por adición de las superficies construidas brutas de cada una de las plantas de los edificios, tomando como parámetro definidor las alineaciones construidas exteriores de cada edificio, incluyendo también las superficies de las plantas de las escaleras y estancia o paso y vuelos cerrados, incluso sus paredes de cerramiento, con exclusión de los patios interiores.
3. Las terrazas en pisos y vuelos abiertos computan el 100 % de su superficie a excepción de las viviendas de protección oficial que se regularán por su normativa específica. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo, ni tampoco los pórticos o soportales abiertos en planta baja, hasta un máximo del 15% de la ocupación en planta.
4. Computarán a efectos del coeficiente de techo los trasteros, salas de instalaciones, etc. excepto las situaciones planteadas en el punto 5 siguiente, así como los garajes, siempre que estén sobre rasante, cualquiera que sea su dimensión. Este cómputo se realizará sobre la planta o parte de la planta cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 m.
5. No computarán a efectos del coeficiente de techo los trasteros situados bajo rasante y las salas de instalaciones o similares situados bajo rasante o por

encima de la última planta autorizada. Tampoco computarán los trasteros situados encima de la última planta autorizada en aquellas promociones de viviendas de cualquier tipo de protección pública. (PLENO 22/12/2008)

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 7.2.1. Aplicación

Las condiciones establecidas en el presente Capítulo tienen el ámbito de aplicación previsto con carácter general en el artículo 7.1.1.

Artículo 7.2.2. Condiciones de los locales de uso no residencial en edificios de viviendas.

Todos los locales que alberguen usos distintos del de vivienda y se sitúen en edificios de viviendas deberán tener accesos independientes de aquellas. Se exceptúan los despachos profesionales que se autorizan vinculados al uso de vivienda.

Artículo 7.2.3. Condiciones de luz y ventilación

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

En los restaurantes y en general todo local que contenga cocina, freidora, asador, plancha, horno o similar, será exigible la condición de disponer de conducto de ventilación independiente hasta cubierta, siendo la sección útil mínima de este conducto de 400 cm2.

Artículo 7.2.4. Otras condiciones

1. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan la llegada al exterior de ruidos ni vibraciones.
2. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos y vibraciones.
3. Cuando la superficie total de los locales comerciales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 600 m2., dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.
4. La altura libre de los locales será como mínimo de dos metros ochenta centímetros (2,80 m.)

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE LOS PATIOS

Artículo 7.3.1. Tipos de Patios

Según sus características se distinguen las siguientes clases:

- Patio Abierto a Fachada
- Patio de Manzana, de acceso público, de acceso privado y con ocupación permitida.
- Patio de Parcela.

Artículo 7.3.2. Patio Abierto a Fachada

Se denomina abierto a fachada al patio formado por retranqueo de la edificación respecto de la alineación oficial de calle.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a uno cincuenta (1,50) metros.

En edificios con tipología intensiva se prohiben los patios abiertos a fachada.

Artículo 7.3.3. Patio de manzana

Es aquél cuya forma y posición se definen por el planeamiento a través de las alineaciones interiores impuestas.

Artículo 7.3.4. Patios de manzana con ocupación permitida en planta baja

1. El Plan permite la ocupación del patio en planta baja en aquellas manzanas en las que expresamente se señala en los planos de Diseño Urbano.
2. En estos casos, se autoriza la ocupación del patio al cien por cien (100%) de su superficie, con la altura reglamentaria de la planta baja.
3. Cuando la diferencia entre las alturas reglamentarias de las plantas bajas de la totalidad de la manzana, o entre colindantes, sea superior a tres (3) metros, se actuará de modo que cada edificación igualará la

altura del techo de su planta baja a la de los edificios colindantes, en todo su perímetro del interior del patio y con un fondo mínimo de cinco (5) metros.

4. A los efectos de lo expresado en el apartado anterior, la altura del colindante se tomará según la forma de medir la altura reglamentaria de la planta baja establecida en la presente normativa.

5. En ningún caso se podrán tomar luces ni ventilación de los paramentos verticales que se deduzcan de la aplicación de estas reglas.

6. Si como consecuencia de las circunstancias concretas de la aplicación de estas normas se derivaran soluciones claramente incorrectas desde el punto de vista constructivo, el Ayuntamiento, por iniciativa propia, podrá tramitar un Estudio de Detalle de la manzana para la resolución del conflicto.

Artículo 7.3.5. Patio Interior o de Parcela

1. Se entiende por patio interior o de parcela el espacio que, conformado por las fachadas interiores de la casa o edificio, sirve para dar luces y vistas a todas las plantas del edificio, excluida en su caso la planta baja.

2. Las dimensiones mínimas de patios o vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro en el que se localizan los huecos o desde el punto más saliente, cuando aquéllos no fueran regulares.

3. La altura de los patios se contará, en cada uno de los paramentos y muros, a partir del nivel del suelo del local o pieza habitable más bajo que toma luces y vistas y hasta el extremo superior de coronación. En todos los patios en los que la caja de escaleras tome luces y vistas, la altura de los patios se computará, como mínimo, a partir del nivel del techo de la planta baja reglamentaria.

4. La forma, en planta, del patio garantizará en cualquier caso el cumplimiento de las siguientes condiciones :

   - Será inscribible, en el polígono resultante, un círculo de diámetro mínimo igual a la vista recta o anchura mínima que le corresponde.

   - Ningún hueco podrá ver reducida la vista recta mínima en todo su frente.

   - Ningún elemento constructivo cerrado con material de obra, metálico o de cualquier otra clase podrá disminuir o invadir las superficies y distancias mínimas señaladas anteriormente.

5. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como altura del muro los remates de la caja de escalera y sala de máquinas del ascensor únicas edificaciones autorizadas a estos efectos situadas por encima de la última planta de viviendas. Si computarán como altura a estos efectos los muros verticales de los trasteros, si los hubiere.

Artículo 7.3.6. Dimensiones mínimas de los patios cerrados

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

Uso de Local o Tipo de vivienda	Diámetro del Círculo Inscrito en el Patio
Viviendas Unifamiliares con patio independiente	∅ 8 2 m.
Viviendas en altura o con patio compartido: • Sala-Comedor, Estar • Dormitorio y Cocina • Aseos y Tendedero	 ∅ 8 H ∅ 8 0,3H 8 3 m. ∅ 8 0,15H 8 2 m.
Escaleras	∅ 8 0,15H 8 2 m.

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

Artículo 7.3.7. Condiciones de los patios de parcela

1. Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se instalarán los correspondientes sumideros.

   Queda prohibido todo material de revestimiento que no garantice la plena estanqueidad y escorrentía de las aguas.

2. Los patios de parcela deberán ser accesibles, a efectos de limpieza y conservación, desde los elementos de comunicación de carácter común a la casa o edificio, quedando prohibido el acceso a los mismos a través de viviendas o locales de negocio.

3. El vuelo del alero de la cubierta, caso de que existiera, se ajustará a la dimensión establecida para toda clase de vuelos, cualquiera que sea la vista recta mínima establecida.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES DE LAS PLANTAS Y DE LOS VUELOS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 7.4.1. Condiciones de los sótanos

1. Serán considerados como sótanos las plantas que tengan enterrada bajo la rasante, en todas sus fachadas, las dos terceras partes de su altura. La medición de la

parte enterrada se practicará en los mismos puntos que, con arreglo a las ordenanzas, deben medirse las alturas totales de la construcción.

2. En sótano sólo se autoriza el uso de garaje-aparcamiento, almacén trastero vinculado a los locales de plantas superiores y/o a instalaciones de servicios comunes al inmueble o casa, o a infraestructuras para la ciudad.

3. Sin perjuicio de las mayores limitaciones que fueran de aplicación en función del uso concreto, la altura libre de los sótanos no podrá ser inferior a los dos metros y treinta centímetros (2,30 m), admitiéndose que ésta pueda ser reducida hasta los dos coma diez (2,10) metros por descuelgues de vigas y/o de instalaciones.

4. Las plantas de sótano, de titularidad privada y vinculadas a la edificación, autorizadas como "construcción bajo rasante" en espacios libres con proyección fuera de las alineaciones de la edificación, no podrán sobresalir por ningún punto de su perímetro de la rasante que se señala por este Plan o por los planes que se tramiten en su desarrollo.

5. Cualquier planta que sobresalga en algún punto de su perímetro más de 1,50 m. (con excepción de los accesos a garajes) tendrá la consideración de una planta más sobre rasante y computará como tal a todos los efectos, excepto que se destinen a uso de garaje, trastero o instalaciones generales del edificio en el caso del suelo urbano residencial, o a uso de garaje, almacén o instalaciones generales del edificio en caso de suelo urbano industrial.

Artículo 7.4.2. Ocupación en planta de los sótanos para aparcamiento

Los sótanos de la "Edificación no diseñada" podrán ocupar para aparcamiento, una superficie mayor que la determinada por la ocupación de planta baja de la edificación. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

1 Estos sótanos sólo se permitirán en el interior de las parcelas privadas y manteniendo una separación mínima respecto a las vías públicas y terrenos de uso y dominio público de dos (2) metros.

2 En estos supuestos, dentro de cualquier edificio que se construya se deberán prever los accesos necesarios para que a través de los mismos tengan entrada y salida los aparcamientos de los edificios colindantes configurándose las servidumbres forzosas de paso que sean necesarias a nivel de sótano, con un límite máximo de dos. Esta servidumbre forzosa se valorará en función de las superficies afectadas por la ejecución de los accesos y el número de fincas a las que de servicio, de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa técnica de valoración catastral existente.

3 Será preceptiva la presentación de un proyecto que contendrá al menos:

a) Plano topográfico del estado inicial de la parcela, con referencias a los colindantes y vialidad, indicando asimismo el arbolado y vegetación existente.

b) Plano topográfico del estado final de la parcela, con indicación del arbolado y vegetación propuestos, así como de las servidumbres forzosas previstas.

c) Fotografías a color del estado y forma de la parcela.

4. El proyecto deberá prever los siguientes aspectos:

a) Se mantendrá el perfil inicial de la parcela, admitiéndose sólo su modificación en el caso de que se ajuste a las rasantes establecidas en las vías o espacios públicos perimetrales.

b) Se mantendrá el arbolado cuyo perímetro a 1,50 m. del suelo supere los 65 cm. respetando para ello su sustrato en un círculo de 3 m. de radio y 4 m. de profundidad.

c) Sobre el techo del sótano a realizar se implantará una capa de tierra vegetal de, al menos, 60 cm.

d) Se plantará, al menos, un árbol de 12 cm. de diámetro por cada 100 m2. de superficie construida total de aparcamiento.

5. El promotor o peticionario de la licencia prestará aval específico que garantice el cumplimiento de las condiciones anteriores.

Artículo 7.4.3. Ocupación en planta baja de los aparcamientos

Los aparcamientos construidos sobre rasante en los "Edificios impuestos" se ajustarán en su planta a las alineaciones señaladas y computarán como superficie construida. Los aparcamientos construidos sobre rasante en la "Edificación no diseñada" computarán también como superficie construida.

Se exceptúan de los límites anteriores los señalados en el artículo 7.1.12., esto es, los primeros veinticinco metros cuadrados construidos por unidad de parcela en las áreas con edificación no diseñada.

En todos los casos serán aplicables los límites relativos a ocupación y separaciones.

Artículo 7.4.4. Condiciones de la planta baja

1. Toda planta destinada a uso residencial o de vivienda, estará elevada sobre la rasante de la calle o perfil del terreno definitivamente urbanizado, un mínimo de 10 cm. en cualquier punto. Esta condición se hará extensiva a todo su perímetro. No se consentirá destinar a vivienda aquellas piezas que tengan algún muro contra el terreno. (PLENO 22/12/08)

2. La altura libre de la planta baja excepto para el uso residencial no podrá ser inferior a tres veinticinco (3,25) metros, ni superior a cuatro metros y ochenta centímetros (4,80 m), con la excepción prevista en este Título y en las Ordenanzas de Zona que establecen cómo medir la altura.

3. Cuando la planta baja sea destinada a los usos de Servicios Urbanos o de la Administración, Equipamiento o Comercio y cuente además con locales vinculados en las plantas superiores o inferiores, podrá modificar las alturas parciales de las plantas destinadas a dichos usos para realizar las adecuaciones funcionales que pudieran ser necesarias, con la condición de que dicha planta baja mantenga el nivel de la calle (más menos veinte centímetros) a la que da frente, en una profundidad mínima de cinco (5) metros.

Artículo 7.4.5. Entrepisos en las plantas bajas

Se permite la construcción de entrepisos en las plantas bajas de las edificaciones preexistentes destinadas a lonjas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) La superficie útil que ocupe el entrepiso, medido en sus puntos más salientes, no podrá ser superior al 50% de la superficie útil del local.

b) El espacio libre de los locales que resultaren medidos de suelo a techo, no podrá ser inferior a 2,50 m. en la parte baja y 2,30 m. en la parte alta, medidos de hormigón de placa o forjado a hormigón.

c) Los locales resultantes de la anterior condición tendrán huecos de luz y ventilación de 1,50 m2 de superficie mínima a la calle o patio mínimo de 9 m2 de superficie y con 3 metros de vista recta.

   Dicha superficie para luz y ventilación de 1,50 m2. será para locales de hasta 10 m2 de superficie, y por cada metro cuadrado o fracción que exceda de estos 10 m2. Se aumentará la superficie total de los huecos en 0,10 m2. En caso de que los locales no reciban luz ni de la calle ni de patios, habrá de quedar el piso superior sin cerrar en una altura de un metro, medido desde el techo, y la planta inferior deberá tener huecos practicables (puertas, etc.) con una superficie no inferior a 5 m2.

d) Cuando la parte alta no alcance la altura de 2,35 m. a que hace referencia la regla b), este espacio no podrá utilizarse sino para depósito, almacén o similar, con un fondo máximo de dos (2) metros.

e) En ningún caso podrán utilizarse estos locales para viviendas ni para pernoctar persona alguna.

Artículo 7.4.6. Entrepisos en locales industriales o terciarios

Se permite la construcción de entrepisos en edificios preexistentes sin uso residencial, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. La superficie total construida resultante no superará el índice o aprovechamiento asignado para la zona en su Ordenanza correspondiente y en ningún caso superará el 50% de la superficie útil del local.

2. El espacio libre de los locales que resultaren, medidos de suelo a techo, no podrá ser inferior a:

   - 3,50 m. en la planta baja
   - 3,00 m. en las demás plantas

3. Los locales resultantes, tomados uno a uno, tendrán huecos de luz y ventilación de 0,10 m2. por cada metro cuadrado de superficie útil, con un mínimo de 1,50 m2. Se justificará una correcta composición de huecos mediante la aportación de la documentación gráfica correspondiente.

4. En ningún caso podrán autorizarse estos locales para viviendas ni para pernoctar persona alguna.

Artículo 7.4.7. Alturas mínimas

Las alturas mínimas de pisos, tanto en viviendas como en locales de plantas bajas y sótanos, serán las siguientes:

Sótano de aparcamiento ..... 2,30 m
Plantas bajas ..... 3,25 m
Plantas altas ..... 2,50 m

Estas alturas serán libres, medidas de suelo a techo terminados.

Podrá rebajarse la altura mínima de la planta baja mediante decoraciones, siempre que ningún punto de ésta se halle a menos de 2,80 m. de distancia del suelo.

Artículo 7.4.8. Aprovechamiento bajo cubierta

Por encima de la última planta autorizada se permite exclusivamente el uso de trasteros:

1. Con el objeto de enmascarar las salas de máquinas de ascensores en el caso de edificios con cubierta plana.

2. Cuando queden ocultos por debajo de los faldones de cubierta. Esta deberá estar comprendida dentro del volumen definido por planos inclinados con un ángulo respecto a la horizontal no superior a 30 grados sexagesimales, y que no origine una altura libre en cualquier punto superior a 3 metros.

Artículo 7.4.9. Condiciones de los soportales o galerías aporticadas

1. Los soportales o galerías aporticadas se ajustarán tanto en ubicación y desarrollo longitudinal de fachada,

como en sus dimensiones, a lo previsto en los planos de la documentación gráfica, pudiéndose admitir una oscilación máxima 0,50 m. para la distancia entre pilares del plano de fachada, manteniéndose sin embargo constante a lo largo de una misma calle el ritmo adoptado.

2. La profundidad de dichas galerías será la que figura en los planos. El tratamiento del techo de las citadas galerías será uniforme para cada tramo, especialmente en lo que respecta a dimensiones de los elementos estructurales (jácenas, forjados, etc.) y a los sistemas de alumbrado que deben ir provistas, independientemente de lo propuesto para el alumbrado público de vías y plazas. Los falsos techos se construirán preferiblemente con madera de Guinea barnizada. Igualmente, no podrán aparecer en el techo de la galería bajantes de pluviales o fecales.

3. Aún no estando recogidos en los planos de diseño urbano, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de soportales o galerías aporticadas en aquellos edificios que den frente a aceras menores de 2 m. de anchura, de modo que el ancho total de paso libre al nivel de la planta baja sea de 3 m.

4. El tratamiento de los pilares de fachada será el apropiado para su conveniente durabilidad (piedra natural, hormigón visto tratado, piedra artificial, etc.), no permitiéndose en ningún caso revestimientos cerámicos para los mismos, aunque sí se autoriza el ladrillo caravista.

   Las anteriores condiciones de tratamientos, ritmos, sistemas de iluminación, etc., habrán de observarse con todo rigor y a nivel de conjuntos completos, como son las piezas previstas, vías rodadas, paseos peatonales, etc., con el fin de caracterizarlas compositiva y ambientalmente, garantizando así su coherencia interna y unicidad.

5. Una vez edificado cada solar, el mantenimiento de los tratamientos superficiales de estas galerías (pavimento, revestimientos, luminarias, etc.) pasará a cargo del municipio, a excepción del correspondiente al cerramiento de las plantas bajas. El mantenimiento de las mismas correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios de la construcción, lo que deberá recogerse en la declaración de obra nueva.

Artículo 7.4.10. Vuelos

1. Se permitirán vuelos para terrazas, balcones, tendederos y miradores a todo lo largo de la fachada en las diversas plantas a partir de la planta baja.

2. Los miradores serán los cuerpos volados de la edificación con cerramiento en toda la superficie de la fachada. Este cierre deberá ser acristalado como mínimo en un 60% de su superficie.

3. La superficie de estos miradores en cada fachada será como máximo del 60% de la superficie total de la misma pudiendo dedicarse el resto a terrazas, balcones o tendederos. Se autoriza la compensación de vuelos entre las distintas plantas de una fachada.

4. Las terrazas en pisos y vuelos abiertos computan el 100 % de su superficie. No computan las superficies de balcones y terrazas al aire libre que no tengan techo.

Artículo 7.4.11. Limitación del vuelo

El saliente máximo de cualquier elemento volado se fija en el diez (10) % de la separación recta entre edificios, con un máximo de 1,20 metros. Se exceptúan de esta limitación los aleros y cornisas, que pueden sobrepasar esta limitación en 0,50 m. más.

El extremo inferior del último vuelo deberá estar situado, como mínimo, a una altura de 3,25 m. sobre la rasante definitiva de la urbanización.

Cuando el vuelo de frente a espacios libres de uso público tales como plazas, zonas verdes, etc., o a calles de anchura igual o superior a 15 metros, se autoriza el máximo de vuelo de 1,20 metros citado en el primer párrafo de este artículo.

Artículo 7.4.12. Cierres de Parcela

1. En Suelo Urbano

   Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga en el Suelo Urbano deberán cercarse mediante cerramientos permanentes, situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre los dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

   Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación del organismo municipal competente.

   En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

2. En Suelo Urbanizable y No Urbanizable

   Los cierres de parcela en Suelo Urbanizable y No Urbanizable, se realizarán mediante muros cuya altura no supere 1,10 m. de altura sobre la cota del terreno, siendo el resto, hasta un máximo de 2,20 m., formado por elementos que permitan la visión de modo totalmente diáfano. Se podrá impedir la visión únicamente mediante setos o elementos vegetales.

   En los linderos de la parcela que discurra junto a camino, carretera o espacios públicos, en el caso de

que este aspecto no haya sido regulado en Plan Parcial, el cerramiento se situará a dos metros (2 m.) del borde del camino o espacio, interpretando como borde el bordillo de la acera y si ésta no existiese el cunetón de recogida de aguas o, en su defecto, el límite de la zona pavimentada para calzada de vehículos

En la confección de estos cerramientos se utilizarán materiales de primera calidad, recomendándose los que armonicen con las construcciones próximas, corriendo su conservación a cargo de los propietarios de las parcelas, los cuales los mantendrán en buenas condiciones en cuanto a la seguridad y el decoro público.

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 7.5.1. Aplicación

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a los propietarios de los inmuebles para que se ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales, y en las ordenanzas pormenorizadas de cada zona.

Artículo 7.5.2. Salvaguarda de la estética urbana

1. 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.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación edificatoria o urbanística que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, 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.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 7.5.3. Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por otras edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes, sin perjuicio de la obligación de mantenimiento del perfil.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. Las fachadas laterales y posteriores y las fachadas a patio de manzana se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 7.5.4. Tratamiento de las plantas bajas

1. Las fachadas se diseñarán completas, desde la rasante de la acera hasta la cumbrera de la cubierta. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto los pilares en planta baja deberán estar cubiertos por paños ciegos, que sean respetuosos con las anchuras tipológicas de los machones existentes en el tramo de calle correspondiente, componiendo dicha planta de forma unitaria con el resto de la fachada.
2. El material de fachada se prolongará revistiendo pilares y mochetas de los huecos de planta baja y los paramentos ciegos de soportales. El techo de los pórticos no dejará a la vista ningún tipo de canalización ni tubería. En las zonas en que exista posibilidad de pegar carteles, el Ayuntamiento podrá, discrecionalmente y hasta una altura de 2,20 metros, obligar a forrar todos los paramentos accesibles desde la vía pública, tanto en el plano de fachada como en los pórticos, con granito pulido.

   Los portales tendrán las puertas de entrada retranqueadas del plano de fachada una distancia no inferior a 1 m. Las paredes laterales del zaguán o soportal que se forma servirán para empotrar la caja de protección o fusibles de la acometida eléctrica y el armario de regulación de la acometida de gas natural.

   El Ayuntamiento podrá también, si lo estima oportuno, obligar a que la puerta de acceso al cuarto de basuras abra a este espacio cubierto.
3. Las soluciones de los locales comerciales deberán integrarse posteriormente con respeto a los criterios

arquitectónicos generales. En cualquier caso, las puertas de acceso y escaparates quedarán remetidas un mínimo de veinticinco (25) centímetros del plano de fachada, sin contar la línea de vuelo.

4. Se prohibe invadir los paramentos ciegos (pilastras, dinteles, etc.) con revestimientos o motivos decorativos de cualquier naturaleza ajenos a la concepción del edificio.

5. Igualmente, deberá cuidarse la integración de los huecos de paso a garaje en consonancia con la composición general de la fachada.

6. Los locales comerciales resultantes de la terminación de una construcción, en tanto no se habiliten para su uso definitivo, deberán cerrarse con obra de fábrica hasta una altura mínima de 2,50 metros.

Artículo 7.5.5. Modificación de fachadas

1. En edificios no protegidos 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.

2. En edificios no sometidos a régimen de protección alguno, se podrá autorizar el cierre de terrazas y solanas. La solicitud de cierre deberá estar acompañada del correspondiente proyecto técnico suscrito por Arquitecto Superior, en el que se recojan las nuevas soluciones generales de fachada y del acuerdo de la Junta de Comunidad de Propietarios de proceder a la realización de la obra simultáneamente en todos los elementos que configuran una unidad de fachada.

3. No se autorizará, en ningún caso, el cierre individualizado de balcones o terrazas.

4. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

Artículo 7.5.6. Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

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

Artículo 7.5.7. Anuncios y marquesinas

1. Sólo se podrán autorizar anuncios y marquesinas en planta baja, cuando estén perfectamente integrados en el conjunto de la fachada, ocupando únicamente los accesos y escaparates y sin invadir machones o dinteles que constituyan elementos comunes del edificio.

2. El vuelo máximo de las marquesinas no será superior en treinta y cinco (35) centímetros al autorizado para balcones y miradores, sin superar el ancho de la acera y con una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros.

3. Los únicos anuncios perpendiculares a la fachada que se autorizan son los que pudieran estar contenidos dentro del canto de las marquesinas, los de actividades de titularidad pública que presten servicios administrativos, asistenciales o informativos (correos, telégrafos, teléfonos, ambulatorios, clínicas y similares), los de titularidad privada de carácter asistencial (clínicas y farmacias), los de titularidad privada de reconocido cometido social (Cruz Roja, DYA, etc.). Previamente, los rótulos a instalar deberán ser homologados por el Ayuntamiento, por grupos de actividad y de forma tal que, en actividades de titularidad privada, se identifique el servicio que se ofrece, pero sin alusión al titular o razón social.

4. Los anuncios que se instalen en plantas distintas de la baja, deberán limitar su colocación a los antepechos de los balcones, sin sobresalir en ningún caso de la línea de vuelos real del edificio más de diez (10) centímetros. Estarán conformados por letra suelta con un tamaño máximo de cuarenta (40) centímetros de altura y se situarán en la línea de antepecho, sin superar la longitud de los mismos.

5. Cuando sean luminosos, sólo se autorizarán en cinta de neón o letra suelta cajeada con iluminación interior.

6. En los edificios objeto de algún tipo de protección se estará a lo que a tal efecto se establece en el Título Undécimo. No obstante, en edificios protegidos no podrán colocarse anuncios en las plantas superiores a la planta baja, salvo que se trate de equipamientos, públicos o privados, o edificios institucionales, siempre que el rótulo correspondiente se halle integrado en las soluciones generales de la fachada.

7. Se prohibe pegar o fijar anuncios sobre los paramentos ciegos de las fachadas.

Artículo 7.5.8. Medianeras

1. Todas las medianeras tendrán un tratamiento igual al correspondiente a la fachada en sus últimas plantas.

2. Cuando las medianeras den a un solar no edificado o con edificios de altura igual o inferior a cuatro plantas, incluida la baja y que no se trate de edificios

protegidos, el revestimiento de la fachada podrá sustituirse por ladrillo cara vista o plaqueta del mismo material, hasta la altura que determinen los Servicios Técnicos Municipales en las condiciones de la licencia, según la altura que pueda preverse para la edificación contigua en función de la pendiente, tipo de manzana, etc., de forma que la medianera que en el futuro pueda dejar el edificio tenga su recubrimiento igual a la fachada principal.

Esta exigencia quedará sin efecto si durante la ejecución de la obras, el solar colindante obtuviese licencia de ejecución.

3. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Artículo 7.5.9. Medianeras a espacios públicos

1. Las medianeras resultantes de la presente ordenación que den a espacios o viales públicos tendrán la consideración de fachadas.

   El Ayuntamiento autorizará en estos casos la reforma de las mismas, consistente en apertura de huecos, vuelos de terrazas o miradores o, incluso, instalaciones técnicas accesorias.

2. En todo caso, en las medianeras existentes que tienen la categoría de fachadas, cualquier operación que se efectúe en las mismas (apertura de huecos, recubrimiento de materiales, pintura, etc.), deberá realizarse mediante Proyecto Unitario de la Comunidad de Propietarios.

3. Las obras a realizar cumplirán, con carácter general, lo establecido en las presentes normas y, en especial, con las disposiciones del Capítulo Cuarto del Título Séptimo ”Condiciones de las Plantas y de los Vuelos de la Edificación”.

Artículo 7.5.10. Conservación de muros medianeros al descubierto

Será de cuenta del propietario del edificio más alto, el decorar y conservar los muros medianeros que aparezcan al descubierto sobre la edificación contigua, en la superficie que exceda de la altura permitida por estas Normas para dicha edificación.

Las medianeras de los edificios contra los que se entreguen los patios interiores de una construcción colindante, deberán la servidumbre de poder ser revestidos a cuenta de los propietarios del inmueble que saca luces al patio, uno de cuyos lados es conformado por la medianera colindante.

Artículo 7.5.11. Materiales en patios de parcela

Los patios de parcela o de luces estarán revestidos con material cerámico vitrificado de color claro o cualquier otra solución que garantice las mejores condiciones para la limpieza y autoconservación.

Artículo 7.5.12. Tendederos

1. Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como en balcones o terrazas que den a dichos espacios.

2. Cuando existan viviendas que no den a patios interiores de luces, será obligada la existencia de un local destinado a tendedero separado de la cocina mediante puerta y permanentemente ventilado, con una superficie útil igual o superior a dos (2) metros cuadrados y un ancho mínimo no inferior a un metro y veinte centímetros (1,20 m), diseñado de forma que tenga absoluta protección de vistas de la ropa, desde los espacios público. Estos locales dispondrán de ventilación natural y podrán instalarse en ellos lavadoras y secadoras.

3. Los tendederos se cerrarán con ventanas idénticas al del resto de las habitaciones de las viviendas, pudiendo en todo caso sustituirse el acristalamiento por dispositivos de lamas orientables. En ambos casos, el acristalamiento será de vidrio o plástico traslúcido. En ningún caso se realizará de celosía de cerámica u otros materiales similares.

   Un 20% del hueco estará abierto permanentemente sin posibilidad de cierre, con el fin de lograr una correcta ventilación del tendedero.

Artículo 7.5.13. Cierres de fincas

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. El cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protección diáfanas estéticamente acordes con el lugar, hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m.).

Artículo 7.5.14. Condiciones de estética para las instalaciones eléctricas

La totalidad de las paredes vinculadas a un edificio de nueva planta quedarán libres de todo tipo de tendidos eléctricos, tanto de alta como de baja tensión, debiendo procederse a la sustitución o retirada de dichos tendidos de manera simultánea a las obras de urbanización que deban ejecutarse conjuntamente con la de edificación.

La acometida al edificio se realizará en subterráneo, debiendo quedar empotrada en el paramento la canalización hasta la caja de fusibles, al igual que la alimentación desde ésta a la batería de contadores. La propia caja de fusibles quedará empotrada en su totalidad, permaneciendo tan solo visible y registrable el frente de dicha caja en un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las fachadas laterales del zaguán del portal).

Artículo 7.5.15. Condiciones de estética para las instalaciones de gas

Los proyectos de instalación de gas natural en los edificios deberán ajustarse a los criterios siguientes:

1. Edificios de nueva planta. En estos edificios el cuarto de contadores irá situado obligatoriamente en la cubierta del edificio, acreditándose a través de la perspectiva y detalle a color que acompañará a la petición de licencia, un entronque con el resto de los elementos que figuran en el remate del edificio (faldones de cubierta, sala de maquinaria de ascensores, trasteros, chimeneas de ventilación, etc.)

   - El armario de regulación quedará empotrado en el paramento, preferiblemente a un plano distinto al de fachada (por ejemplo, en las paredes laterales del zaguán del portal).

   - La tubería general desde el armario de regulación hasta la batería de contadores irá vista y rehundida, es decir, sin sobresalir del plano de la fachada y entonada en color con ésta.

   - En los alzados se reflejará esta tubería y en la Memoria se explicará el tratamiento elegido, debiendo entenderse como un elemento más de la fachada (junto con las bajantes, etc.) integrado en su diseño.

   - Las tuberías de alimentación a las viviendas o locales se instalarán obligatoriamente atravesando tendederos u otros locales permanentemente ventilados, de manera que se oculte su visión desde la vía pública.

2. Edificios existentes. Las tuberías que no puedan ocultarse irán pintadas en un color idéntico al de la fachada y dispondrán de un cubretubos de fundición con el escudo de Basauri. Se procurará en lo posible situar el cuarto de contadores en cubierta o bajo cubierta.

CAPÍTULO SEXTO: INSTALACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CAPTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE LA ENERGIA SOLAR

Artículo 7.6.1. Definición

Los edificios y construcciones situados en el Termino Municipal de Basauri que cumplan las condiciones establecidas en el presente capítulo están obligados a la incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas.

Artículo 7.6.2. Edificaciones y construcciones afectadas

1. La obligación de proyectar y realizar las instalaciones solares térmicas es de aplicación a las edificaciones y construcciones en las que concurran conjuntamente las siguientes circunstancias:

   - Que se trate de obras de nueva planta, sustitución, reformas o rehabilitaciones integrales, o cambios de usos de la totalidad del edificio, tanto en inmuebles de titularidad pública como de titularidad privada. Incluyéndose en este supuesto las obras de ampliación que supongan la construcción de un edificio independiente dentro de la misma parcela.

     Se entiende por reforma o rehabilitación integral la correspondiente al vaciado completo del edificio, manteniendo tan solo sus fachadas.

   - Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.

2. Estas determinaciones serán también de aplicación obligada a las piscinas de nueva construcción y también a las existentes que se pretendan climatizar con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta revisión.

3. La aplicación de captadores de energía solar para agua caliente sanitaria que no esté impuesto en el presente artículo se regulará por las condiciones del mismo que le sean de □plicación.

Artículo 7.6.3. Usos afectados

1. Los usos afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento de agua caliente sanitaria son los que a continuación se indican, cuando en ellos se prevea un consumo de agua caliente sanitaria superior a 1.750 litros diarios de media anual (equivalente a un consumo energético anual de 292 megajulios).

   - Equipamiento en todas sus categorías
   - Terciario en todas sus categorías
   - Residencial en categoría de:
     - Vivienda colectiva cuando sea superior a 15 viviendas
     - Vivienda unifamiliar aislada, doble o adosadas en conjuntos arquitectónicos con número superior a 10 viviendas
     - Residencia comunitaria y hotelero con capacidad superior a 40 plazas
   - Actividades industriales o productivas que comporten el uso de agua caliente sanitaria.
   - Cualquier otro uso que implique la utilización de agua caliente sanitaria.

2. El calentamiento de piscinas, tanto si se trata de piscinas cubiertas como descubiertas siempre que posean un volumen superior a 100 m^3 y sea la aportación energética de la instalación solar como mínimo el 60% en piscinas cubiertas.

Artículo 7.6.4. Otras condiciones

Para regular la aplicación de las determinaciones dispuestas en el presente capítulo, se remitirá a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora de la captación y aprovechamiento de la energía solar en los edificios.

TÍTULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ÁREAS

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.0.1. Ordenanzas de Área

Las Ordenanzas de Área son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Sexto y Séptimo, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

Artículo 8.0.2. Ámbitos de Ordenanza

El Plan General establece unos ámbitos de Ordenanza de Área, coincidentes en el suelo urbano con una o varias áreas de reparto cuya delimitación gráfica figura en el plano correspondiente.

CAPÍTULO PRIMERO: ORDENANZAS DE LAS ÁREAS

Artículo 8.1.1. Ordenanza del Área de Ariz-Benta (A)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... A - Ariz Benta
   Uso global y calificación ..... Residencial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 405.523 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico:
   5.2. Vivienda colectiva
   Usos autorizados:
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   6. Terciario en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos:
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   P. Sótano - Cualquier uso 0,00
   Uso residencial (característico): Cualquier planta 1,00
   Uso de VPO: Cualquier planta 0,90
   Uso de Equipamiento Privado: Cualquier planta 0,80
   Resto de Usos: Planta baja 1,20
   Resto de Usos: Plantas altas 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 2,16 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 150 m2.
   Ancho mínimo ..... 8 m.
   Ocupación máxima 100%
   Altura máxima al alero de la edificación en metros:
   La resultante del número máximo de plantas que se expresa en la documentación gráfica
   Altura máxima de la edificación en número de plantas:

La expresada en la documentación gráfica
Separación a colindantes:
La expresada en la documentación gráfica
Separación a viales:
La expresada en la documentación gráfica
Separación entre edificios:
La expresada en la documentación gráfica

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
Desarrollo a través de Actuaciones Asistemáticas, salvo en las Unidades de Ejecución que siguen:

U. E.	SUPERF. M^2.	SUP. P. BAJA	SUP. P. ALTAS	EDIFICAB. GEOMÉTRIC. M^2.	Nº DE VIV
21	2.636	1.196	6.965	8.161	82
22	508	260	1.300	1.560	18
23	985	358	1.790	2.148	24
24	1.662	408	2.448	2.856	29
36	3.825	490	4.000	4.490	36

Actuaciones Asistemáticas no incluidas en Unidades de Ejecución.

EDIFICIO	SUP. P. BAJA	SUP. P. ALTAS	SUP. TOTAL	Nº VIV.
A2	122	610	732	7
A4	431	1.293	1.724	14
A5	300	2.100	2.400	22
A6	373	1.865	2.238	20
A7	493	2.465	2.958	26
A8	73	365	438	5
A9	347	1.388	1.735	16
A10	245	1.225	1.470	14

(Corrección error PL 06/09/2007)

Artículo 8.1.2. Ordenanza del Área de Kalero-Basozelai (B)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... B - Kalero Basozelai
   Uso global y calificación ..... Residencial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 375.031 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico:
   5.2. Vivienda colectiva
   Usos autorizados:
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   6. Terciario en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos:
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   P. Sótano - Cualquier uso 0,00
   Uso residencial (característico): Cualquier planta 1,00
   Uso de VPO: Cualquier planta 0,90
   Uso de Equipamiento Privado: Cualquier planta 0,80
   Resto de Usos: Planta baja 1,20
   Resto de Usos: Plantas altas 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 1,722 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 150 m2.
   Ancho mínimo ..... 8 m.
   Ocupación máxima 100%
   Altura máxima al alero de la edificación en metros:
   La resultante del número máximo de plantas que se expresa en la documentación gráfica
   Altura máxima de la edificación en número de plantas:
   La expresada en la documentación gráfica
   Separación a colindantes:
   La expresada en la documentación gráfica
   Separación a viales:
   La expresada en la documentación gráfica
   Separación entre edificios:
   La expresada en la documentación gráfica

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Desarrollo a través de Actuaciones Asistemáticas, salvo en las Unidades de Ejecución que siguen:

U. E.	SUPERF. M^2.	SUP. P. BAJA	SUP. P. ALTAS	EDIFICAB. GEOMÉTRIC. M^2.	Nº DE VIV
00	2.172	748	2.992	3.740	32
01	2.366	664	3.320	3.985	38
02	1.416	341	1.947	2.288	24
03	1.274	402	2.010	2.412	24
04	1.800	666	2.434	3.100	30
05	787	304	1.520	1.824	18
06.1	310,50	204,90	1.056,82	1.261,71	11
06.2	285,89	135,55	598,73	734,28	9
07	2.294	713	3.237	3.950	44
08[(1)]	2.213	849	2827	3676	29
09	924	457	1.371	1.828	19
10	397	225	675	900	10
11	294	171	513	684	10
12	1.966	1044	3.132	4.176	48
15	1.183	310	1.240	1.550	18
16	1.531	404	1.273	1.677	19
17	347	311	933	1.244	14
18	3.468	873	3.492	4.365	49
20	1.396	360	1.800	2.160	29
30	635	132	1.021	1.153	14

[(1)] La Unidad de Ejecución UE-08, se trata de una unidad de ejecución discontinua.

Para la Unidad de Ejecución UE-08, se entiende el uso privado de aparcamiento bajo rasante, bajo suelo de uso y dominio público, la superficie definida en la documentación gráfica y en la profundidad definida entre la cota + 78,10 y la cota + 68,70.

(Pleno 16/09/08)

Actuaciones Asistemáticas no incluidas en Unidades de Ejecución.

EDIFICIO	SUP. P. BAJA	SUP. P. ALTAS	SUP. TOTAL	Nº VIV.
B2	67	335	402	3
B4	568	2.840	3.408	22
B5	152	760	912	6
B6	451	2.029	2.480	18
B7	426	1.917	2.343	16
B8	227	1.021	1.248	8
B9	726	2.904	3.630	22
B10	284	1.278	1.562	12
B11	238	1.071	1.309	10
B12	524	2.096	2.620	18
B13	246	1.476	1.722	12
B14	246	1.722	1.968	14
B15	230	920	1.150	8
B16	263	1.315	1.578	12
B17	286	1.430	1.716	12
B18	171	855	1.026	6
NB6	292	1.168	1.460	11
NB7	80	320	400	3

Artículo 8.1.3. Ordenanza del Área de San Miguel (C)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... C - San Miguel
   Uso global y calificación ..... Residencial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 138.703 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico:
   5.2. Vivienda colectiva
   Usos autorizados:
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   6. Terciario en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos:
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
P. Sótano - Cualquier uso 0,00
Uso residencial (característico): Cualquier planta 1,00
Uso de VPO: Cualquier planta 0,90
Uso de Equipamiento Privado: Cualquier planta 0,80
Resto de Usos: Planta baja 1,20
Resto de Usos: Plantas altas 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,87 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 150 m2.
   Ancho mínimo ..... 8 m.
   Ocupación máxima 100%
   Altura máxima al alero de la edificación en metros:
   La resultante del número máximo de plantas que se expresa en la documentación gráfica
   Altura máxima de la edificación en número de plantas:
   La expresada en la documentación gráfica
   Separación a colindantes:
   La expresada en la documentación gráfica
   Separación a viales:
   La expresada en la documentación gráfica
   Separación entre edificios:
   La expresada en la documentación gráfica
   Condiciones de estética:
   Los edificios a construir en este área se ajustarán en sus fachadas a las condiciones de estética de los de su entorno. Deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes de los edificios próximos, cuidando especialmente de

armonizar los sistemas de cubierta, cornisas, posición de los forjados, ritmos y dimensiones de huecos y macizos, así como su composición material y detalles constructivos.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
Desarrollo a través de Actuaciones Asistemáticas, salvo en las Unidades de Ejecución que siguen:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE M2.	EDIFICAB. GEOMÉTRICA M2.	Nº DE VIVIENDAS(1)
27	7.851	7.232	82
28	2.716	2.133	24

Actuaciones Asistemáticas no incluidas en Unidades de Ejecución.

EDIFICIO	SUP. P. BAJA	SUP. P. ALTAS	SUP. TOTAL	Nº VIV.
C1	132	528	660	6

Artículo 8.1.4. Ordenanza del Área del C.D. Basconia (D)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
Denominación ..... D - C.D. Basconia
Uso global y calificación ..... Residencial
Superficie del área
(excluidos Sistemas Generales) ..... 15.906 m^2

2. RÉGIMEN DE USOS
Uso característico:
5.2. Vivienda colectiva de protección pública
Usos autorizados:
2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6. Terciario en todas sus categorías
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
7.1.2. Industria compatible con la vivienda
7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías
Usos prohibidos:
1. Actividades primarias en todas sus categorías
5. Residencial en planta baja (excepto en la edificación existente)
7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
7.1.4. Otras industrias
7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
P. Sótano - Cualquier uso 0,00
Uso residencial (característico): Cualquier planta 1,00
Uso de VPO: Cualquier planta 0,90
Uso de Equipamiento Privado: Cualquier planta 0,80
Resto de Usos: Planta baja 1,20
Resto de Usos: Plantas altas 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
Aprovechamiento tipo ..... 0,778 m2/m2.
Edificabilidad máxima ..... 0,8383 m2/m2.
Edificabilidad geométrica 13.333,34 m2
Edificabilidad ponderada ..... 12.384 m2.
Nº máximo de viviendas 139
Nº mínimo VPO 136

Parcelas privadas resultantes:

- N D-1: 96 viviendas en régimen de protección pública. Edificabilidad geométrica total: 10.054,58 m2
- N D-2: 40 viviendas en régimen de protección pública. Edificabilidad geométrica total: 2.976,82 m2
- Edificio Residencial existente: 3 viviendas libres. Edificabilidad geométrica total: 301,94 m2

En la Unidad de Ejecución 32 se reserva una superficie de 4.115 m2 como Sistema Local de Espacios Libres en cuanto a la previsión de los mayores espacios libres que requiere el aumento de densidad de población. De esta manera se cumple con el artículo 49.2 del TR LS 76 y con el artículo 161 apartado 2 del RP del 78.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 150 m2.
Ancho mínimo ..... 8 m.
Ocupación máxima parcela neta edificable..... 100%
Altura máxima de la edificación en número de plantas:
La expresada en la documentación gráfica
Alineaciones:
La expresada en la documentación gráfica.
Condiciones de los soportales o galerías aporticadas:
Los soportales o galerías aporticadas se ajustarán en sus dimensiones de profundidad a lo señalado en la documentación gráfica (anchura de 4 m. o bien toda la crujía del bloque, según el caso). Su tratamiento de materiales, ritmos, iluminación, y demás características se atendrán a lo establecido en el art.7.4.9 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Basauri.

Una vez edificado cada solar, el mantenimiento de los tratamientos superficiales de estas galerías pasará a cargo del municipio, a excepción del correspondiente cerramiento de las plantas bajas. El mantenimiento de tales cerramientos correrá a cargo de la Comunidad de Propietarios de la construcción, lo que deberá recogerse en la escritura de declaración de obra nueva de cada inmueble.

Condiciones de estética:
La parcelas ND-1 y ND-2 constituyen una unidad compositiva completa que abarcará el tratamiento unitario de cubiertas, huecos, vuelos, plantas bajas y soportales, revestimiento de fachadas y urbanización.
La concreción de todo ello se realizará a través de un proyecto básico conjunto, que deberá cumplir con las condiciones de estética establecidas en el capítulo Quinto del título VII de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U (art. 7.5.1 a 7.5.15).

6. CONDICIONES DE SUSTITUCION DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Para el caso de sustitución del edificio residencial existente, situado en los números 3 y 5 de la C/Juan Ramón Jiménez (que queda dentro de ordenación), se establece el régimen de alineaciones máximas sobre y bajo rasante que se recogen en los planos 9, 10-A, 10-B y 11-B, así como parámetros referentes a la edificabilidad máxima y número máximo de viviendas que coincidirán con las existentes (3 viv.). La altura máxima será PB+2 (máximo 9,50 m. hasta el borde del alero, medido según lo expuesto en el art. 7.1.9 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U).

7. SERVIDUMBRES

Servidumbres de acceso mancomunado en garajes:
Las parcelas ND-1 y ND-2 constituyen una unidad compositiva a efectos de constituir accesos mancomunados a las plantas de sótanos destinadas a aparcamiento. Antes de conceder una licencia de obras de edificación para construir cualquier edificio, el propietario o propietarios de a unidad compositiva deberá presentar un Proyecto Básico en el que se definan entre otras cosas, los accesos, los pasos entre las diversas plantas, en el que se establezcan las servidumbres recíprocas correspondientes, aceptadas por todos los interesados.

Servidumbres de uso público peatonal:
Los espacios aporticados de propiedad privada de las parcelas ND-1 y ND-2 estarán sujetos a servidumbre de uso público peatonal.

8. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Desarrollo a través de Actuación Directa en la Unidad de Ejecución U.E.32:

PARCE-LAS	SUPERF. M^2	SUP.P. BAJA	SUP.P. ALTAS	EDIFICAB. GEOMETRI .M^2.	Nº DE VIV
N D-1	2.312,4	936,.98	9.117.6	10.054,58	96
N D-2	850	241,48	2.735,34	2.976,82	40

BLOQUE	USO		
	VPO	V. LIBRE	TERCIARIO
N D -1	9.117,60	0	936,98
N D -2	2.735,34	0	241,48
EDIFICACION EXISTENTE	0	301,94	0
SUP. TOTAL (m2)	11.852.94	301,94	1.178,46
COEF. HOMOG.	0,90	1,00	1,20
SUP. HOMOG. (u.a.t.) (coef. x Sup. Total)	10.667,65	301,94	1.414,15

9. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Se propone el Sistema de Expropiación para la gestión de la U.E.32. (PL 25/10/07)

Artículo 8.1.5. Ordenanza del Área de Kanda-Landaburu (E)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... E - Kanda-Landaburu
   Uso global y calificación ..... Residencial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 31.051 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico:
   5.2. Vivienda Uni o Bifamiliar aislada o adosada
   Usos autorizados:
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   6. Terciario en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos:
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
P. Sótano - Cualquier uso 0,00
Uso residencial (característico): Cualquier planta 1,00
Uso de VPO: Cualquier planta 0,90
Uso de Equipamiento Privado: Cualquier planta 0,80
Resto de Usos: Planta baja 1,00
Resto de Usos: Plantas altas 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,37 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 150 m2.
   Ancho mínimo ..... 8 m.
   Ocupación máxima 100%
   Altura máxima al alero de la edificación en metros:
   La resultante del número máximo de plantas que se expresa en la documentación gráfica
   Altura máxima de la edificación en número de plantas:
   Planta baja + 2

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES

   Desarrollo mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. Se define la siguiente Unidad de Ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE M2.	EDIFICAB. GEOMÉTRICA M2.	Nº DE VIVIENDAS
19	9.730	3.600	43

Artículo 8.1.6. Ordenanza del Área de Atxukarro (AUI-1)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... AUI-1 - Atxukarro
   Uso global y calificación ..... Industrial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 59.193 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías, excepto la categoría 5 que se corresponde con el Uso Hotelero. (PL 29/05/08)

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   Todos los usos vendrán afectados por un coeficiente igual a la unidad.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,85 m2/m2.
   Edificabilidad máxima en volumen ..... 6 m3/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 10 m.
   Ocupación máxima de parcela neta industrial sobre superficie del área 70%
   Ocupación máxima de la edificación sobre la parcela neta edificable 60%
   Altura máxima al alero de la edificación en metros ..... 18 m.
   Altura máxima a cumbrera ..... 20 m.
   Separación a colindantes ..... 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... 8 m.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Desarrollo a través de Actuaciones Asistemáticas.

   Los espacios libres incluidas dentro de la AUI-1 y grafiados en los planos, corresponden a las cesiones de un Plan Parcial ya desarrollado, por lo que se considera que tienen consumido todo su aprovechamiento.

Artículo 8.1.7. Ordenanza del Área de Laminados Velasco (AUI-2)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... AUI-2 - Laminados Velasco
   Uso global y calificación ..... Industrial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 77.382 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
   8. Espacios libres en todas sus categorías.
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías, excepto la categoría 5 que se corresponde con el Uso Hotelero. (PL 29/05/08)

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   Todos los usos vendrán afectados por un coeficiente igual a la unidad.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,85 m2/m2.
   Edificabilidad máxima en volumen ..... 6 m3/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 10 m.
   Ocupación máxima de parcela neta industrial sobre superficie del área 70%
   Ocupación máxima de la edificación sobre la parcela neta edificable 60%
   Altura máxima al alero de la edificación en metros ..... 18 m.
   Altura máxima a cumbrera ..... 20 m.
   Separación a colindantes ..... 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... 8 m.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Mediante P.E.R.I. (ver plano de Gestión). Dicho P.E.R.I. incluye también la AUI-3.

   Las cesiones de los sistemas locales de zonas verdes correspondientes al desarrollo del P.E.R.I. se situarán en la medida de lo posible en el perímetro de la zona industrial en su límite con áreas residenciales junto al trazado ferroviario. El P.E.R.I. deberá justificar adecuadamente el posible cambio de ubicación de las mismas.

Artículo 8.1.8. Ordenanza del Área de A.H.V. (AUI-3)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... AUI-3 - A.H.V.
   Uso global y calificación ..... Industrial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 138.864 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías, excepto la categoría 5 que se corresponde con el Uso Hotelero. (PL 29/05/08)

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   Todos los usos vendrán afectados por un coeficiente igual a la unidad.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,85 m2/m2.
   Edificabilidad máxima en volumen ..... 6 m3/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 10 m.
   Ocupación máxima de parcela neta industrial sobre superficie del área 70%
   Ocupación máxima de la edificación sobre la parcela neta edificable 60%
   Altura máxima al alero de la edificación en metros ..... 18 m.
   Altura máxima a cumbrera ..... 20 m.
   Separación a colindantes ..... 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... 8 m.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Mediante P.E.R.I. (ver plano de Gestión). Dicho P.E.R.I. incluye también la AUI-2.

   Las cesiones de los sistemas locales de zonas verdes correspondientes al desarrollo del P.E.R.I. se situarán en la medida de lo posible en el perímetro de la zona industrial en su límite con áreas residenciales junto al trazado ferroviario. El P.E.R.I. durante su tramitación deberá justificar adecuadamente el posible cambio de ubicación de las mismas.

Artículo 8.1.9. Ordenanza del Área de Nervión (AUI-4)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... AUI-4 - Nervión
   Uso global y calificación ..... Industrial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) 152.857

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías, excepto la categoría 5 que se corresponde con el Uso Hotelero. (PL 29/05/08)

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   Todos los usos vendrán afectados por un coeficiente igual a la unidad.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,85 m2/m2.
   Edificabilidad máxima en volumen ..... 6 m3/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 10 m.
   Ocupación máxima 85%
   Altura máxima al alero de la
   edificación en metros ..... 18 m.
   Altura máxima a cumbrera ..... 20 m.
   Separación a colindantes ..... 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... 8 m.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Desarrollo, en general, a través de Actuaciones Asistemáticas, excepto la siguiente Unidad de Actuación, que se desarrollará a través de un Estudio de Detalle.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE M2.	EDIFICABILIDAD GEOMÉTRICA M2.
31	10.495	8.920

Artículo 8.1.10. Ordenanza del Área de Ibaizabal (AUI-5)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... AUI-5 - Ibaizabal
   Uso global y calificación ..... Industrial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 220.534 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías, excepto la categoría 5 que se corresponde con el Uso Hotelero. (PL 29/05/08)

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   Todos los usos vendrán afectados por un coeficiente igual a la unidad.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,85 m2/m2.
   Edificabilidad máxima en volumen ..... 6 m3/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 10 m.
   Ocupación máxima 85%
   Altura máxima al alero de la
   edificación en metros ..... 18 m.
   Altura máxima a cumbrera ..... 20 m.
   Separación a colindantes ..... 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... 8 m.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Desarrollo a través de Actuaciones Asistemáticas.

Artículo 8.1.11. Ordenanza del Área de Etxerre (AUI-6)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... AUI-6 - Etxerre
   Uso global y calificación ..... Industrial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 10.788 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías, excepto la categoría 5 que se corresponde con el Uso Hotelero. (PL 29/05/08)

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   Todos los usos vendrán afectados por un coeficiente igual a la unidad.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,85 m2/m2.
   Edificabilidad máxima en volumen ..... 6 m3/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 10 m.
   Ocupación máxima de parcela neta industrial sobre superficie del área 70%
   Ocupación máxima de la edificación sobre la parcela neta edificable 60%
   Altura máxima al alero de la
   edificación en metros ..... 18 m.
   Altura máxima a cumbrera ..... 20 m.
   Separación a colindantes ..... 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... 8 m.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Desarrollo mediante Estudio de Detalle

Artículo 8.1.12. Ordenanza del Área de Lapatza-Uriarte (AUI-7)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... AUI-7 – Lapatza-Uriarte
   Uso global y calificación ..... Industrial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 693.420 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda.
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías, excepto la categoría 5 que se corresponde con el Uso Hotelero. (PL 29/05/08)

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   Todos los usos vendrán afectados por un coeficiente igual a la unidad.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,70 m2/m2.
   Edificabilidad máxima en volumen ..... 6 m3/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 10 m.
   Ocupación máxima de parcela neta industrial sobre superficie del área 70%
   Ocupación máxima de la edificación sobre la parcela neta edificable 60%
   Altura máxima al alero de la
   edificación en metros ..... 18 m.
   Altura máxima a cumbrera ..... 20 m.
   Separación a colindantes ..... 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... 8 m.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Mediante P.E.R.I. regulado por las condiciones de la Orden Foral nº 471/1998 de 30 de julio.

Artículo 8.1.13. Ordenanza del Área de Ibarreta (C-1)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... C-1 - Ibarreta
   Uso global y calificación ..... Comercial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 139.202 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   6.3. Comercial de carácter concentrado
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   6. Terciario en todas sus categorías
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   7.1. Industrial
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   Todos los usos vendrán afectados por un coeficiente igual a la unidad.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,40 m2/m2.
   Edificabilidad máxima en volumen ..... 2,5 m3/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 10 m.
   Ocupación máxima 35%
   Altura máxima al alero de la
   edificación en metros ..... 10 m.
   Altura máxima de la edificación
   en número de plantas ..... B + 1
   Separación a colindantes ..... 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... 4 m.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Desarrollo a través de Actuaciones Asistemáticas.

Artículo 8.1.14. Ordenanza del Área de Zabalandi (C-2)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... C-2 - Zabalandi
   Uso global y calificación ..... Comercial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 148.028 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   6.3. Comercial de carácter concentrado
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   6. Terciario en todas sus categorías
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   7.1. Industrial
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   Todos los usos vendrán afectados por un coeficiente igual a la unidad.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,32 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Las derivadas del Plan Parcial aprobado y desarrollado

Artículo 8.1.15. Ordenanza del Área de Zabalandi Norte (C-3)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... C-3 – Zabalandi Norte
   Uso global y calificación ..... Comercial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 4.525 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   6.3. Comercial de carácter concentrado
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7. Actividades industriales o productivas en todas sus categorías
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   Todos los usos vendrán afectados por un coeficiente igual a la unidad.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,32 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 10 m.
   Ocupación máxima de la edificación sobre parcela neta 85%
   Altura máxima al alero de la
   edificación en metros ..... 18 m.
   Altura máxima a cumbrera ..... 20 m.
   Separación a colindantes ..... 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... 8 m.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Desarrollo mediante las siguientes Unidades de Ejecución:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE M2.	EDIFICABILIDAD GEOMÉTRICA M2.
25	1.769	566
26	2.370	758

Artículo 8.1.16. Ordenanza del Área de Ibaigane (G)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... G – Ibaigane
   Uso global y calificación ..... Residencial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 2.243 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   5.5. Hotelero
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   P. Sótano – Uso de garaje 0,00
   Uso Residencial (característico) Cualquier planta .1.00
   Uso de VPO: Cualquier planta 0,90
   Uso de Equipamiento Privado: Cualquier planta . 0,80
   Resto de Usos: Planta baja 1,20
   Resto de Usos: Plantas altas 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 4,02 m2/m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela neta edificable ..... 1.762 m2.
   Ancho mínimo ..... 8 m.
   Altura máxima de la edificación en número de plantas: Planta baja + 1 sobre rasante, más 5 bajo la rasante c/Ibaigane, más 3 plantas de sótano.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Edificabilidad geométrica máxima: 8.675 m2. sobre rasante.
   Edificabilidad ponderada: 9.017 m2.

OTRAS CONDICIONES
Las señaladas en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias definitivamente aprobada.

Artículo 8.1.17. Ordenanza de Uriarte Auzotegia (H)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... H – Uriarte Auzotegia
   Uso global y calificación ..... Residencial
   Superficie del área
   (excluidos Sistemas Generales) ..... 24.916 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico
   5.2. Vivienda colectiva y/o unifamiliar o bifamiliar
   Usos autorizados
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   P. Sótano – Uso de garaje 0,00
   Uso Residencial (característico) Cualquier planta . 1.00
   Uso de VPO: Cualquier planta 0,90
   Uso de Equipamiento Privado: Cualquier planta . 0,80
   Resto de Usos: Planta baja 1,20
   Resto de Usos: Plantas altas 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 0,168 m2/m2.
   Edificabilidad geométrica máxima:
   ..... 5.875 m2. sobre rasante.
   Edificabilidad ponderada ..... 4.186 m2.

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela neta edificable ..... 1.000 m2.
   Ancho mínimo ..... 8 m.
   Altura máxima de la edificación en número de plantas:
   Planta baja + 2.

6. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES
   Desarrollo a través de actuaciones asistemáticas.

Artículo 8.1.18. Ordenanza de Sarratu (I)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
   Denominación ..... I-Sarratu
   Uso global y calificación ..... Residencial
   Superficie total ..... 32.142 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico (del cuatrienio)
   5. Residencial en régimen de V.P.O.
   Usos autorizados:
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   6. Terciarios en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   5. Residencial en planta baja
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
   P. Sótano – Uso de garaje 0,00
   Uso Residencial (caract.) Cualquier planta 1.00
   Uso de VPO: Cualquier planta 0,90
   Uso de Equip. Privado: Cualquier planta 0,80
   Resto de Usos: Planta baja 1,20
   Resto de Usos: Plantas altas 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Aprovechamiento tipo ..... 1,203 m2/m2.
   Edificabilidad geométrica total: ..... 38.120 m2.
   Edificabilidad ponderada ..... 36.645 m2.
   Número MÁXIMO de viviendas 345
   Nº mínimo V.P.O. 268

Parcelas privadas resultantes:

- N I-1: 90 viviendas sociales, de las cuales parte son destinadas al realojo y el resto son en régimen de alquiler. Edificabilidad geométrica total: 7.650 m2
- N I-2: 178 viviendas de protección oficial. Edificabilidad geométrica total: 20.200 m2.
- N I-3: 77 viviendas libres. Edificabilidad geométrica total: 10.270 m2.

Parcela equivalente docente: ..... 1.136m2.
Edificabilidad parcela docente: 0,25 m2/m2

5. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 15 m.
   Altura máxima al alero de la

edificación en metros 18 m2
Altura máxima de la edificación
en número de plantas ..... B + 5*
Separación de colindantes..... No será inferior a la mitad de la altura de las edificaciones (salvo en el caso de medianeras) con un mínimo de 4 m.
Separación a viales: a definir con estudio de detalle.
Separación entre edificios..... No será inferior a la semisuma de las alturas de los mismos (salvo en el caso de testeros ciegos) con un mínimo de 8 m.

* Se permitirá hasta B+6 en la parcela I-3 en la zona de la rotonda. Siendo la altura máxima al alero de la edificación de 21 metros.

7. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación que se señala para la ejecución de la U.E. es el de Compensación.

Se permutan los actuales terrenos de la guardería existente en la c/ Matxitxako y las gradas de la Ikastola Ariz (para la ejecución de un vial que comunique las calles Matxitxako y Pozokoetxe) por los nuevos terrenos definidos en este Area para uso docente. Corre a cargo del Area los costos de urbanización del mencionado vial.

8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Desarrollo de la única unidad de ejecución establecida UE33, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle para cada parcela privada definida.

PARCE-LAS	SUPERF. M^2.	SUP. P. BAJA	SUP. P. ALTAS	EDIFICAB. GEOMÉTRIC. M^2.	Nº DE VIV.
N I-1	2.025	900	6.750	7.650	90
178	5.565	2.400	17.800	20.200	178
N I-3	4.485	1.600	8.670	10.270	77

Artículo 8.1.18. Ordenanza deL Area Azbarren (J)

1. DATOS GENERALES DEL ÁREA
Denominación ..... J - Azbarren
Uso global y calificación ..... Residencial
Superficie total ..... 35.761 m2.

2. RÉGIMEN DE USOS
Uso característico (del cuatrienio)
5. Residencial en régimen de V.P.O.
Usos autorizados:
2. Comunicaciones en todas sus categorías
3. Infraestructuras en todas sus categorías
4. Equipamientos en todas sus categorías
5. Residencial en todas sus categorías
6. Terciarios en todas sus categorías
7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
7.1.2. Industria compatible con la vivienda
7.2. Almacén compatible con la vivienda
8. Espacios libres en todas sus categorías
Usos prohibidos
1. Actividades primarias en todas sus categorías
7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
7.1.4. Otras industrias
7.3. Almacén incompatible con la vivienda
7.4 Vivienda en planta baja

3. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA
P. Sótano – Cualquier uso 0,00
Uso Residencial (caract.) Cualquier planta..... 1.00
Uso de VPO: Cualquier planta 0,90
Uso de Equip. Privado: Cualquier planta 0,80
Resto de Usos: Planta baja 1,20
Resto de Usos: Plantas altas 1,00

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
Aprovechamiento tipo ..... 1,40 m2/m2.
Edificabilidad geométrica total: ..... 40.600 m2.
Edificabilidad ponderada ..... 37.980 m2.
Número MÁXIMO de viviendas 358
Nº V.P.O. 358

Parcelas privadas resultantes:

- N J-1: 224 viviendas de protección oficial. Edificabilidad geométrica total: 25.400 m2
- N J-2: 134 viviendas de protección oficial. Edificabilitadad geométrica total: 15.200 m2.

5. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN
Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
Ancho mínimo ..... 15 m.
Altura máxima al alero de la
edificación en metros 18 m2
Altura máxima de la edificación
en número de plantas ..... B + 5*
Separación de colindantes..... No será inferior a la mitad de la altura de las edificaciones (salvo en el caso de medianeras) con un mínimo de 4 m.

Separación a viales: a definir en Estudio de Detalle.
Separación entre edificios..... No será inferior a la semisuma de las alturas de los mismos (salvo en el caso de testeros ciegos) con un mínimo de 8 m.

* Se permitirá hasta B+6 en la parcela J-1 en la zona de la rotonda. Siendo la altura máxima al alero de la edificación de 21 metros.

7. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación que se señala para la ejecución de la U.E. es el de Expropiación.

8. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Desarrollo de la única unidad de ejecución establecida UE34, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle para cada parcela privada definida.

PARCE-LAS	SUPERF. M^2.	SUP. P. BAJA	SUP. P. ALTAS	EDIFICAB. GEOMÉTRIC. M^2.	Nº DE VIV.
N J-1	10.590	3.000	2.400	25.400	224
N J -2	5.226	1.800	13.400	15.200	134

CAPÍTULO SEGUNDO: NORMAS PARA LOS SISTEMAS LOCALES Y GENERALES

Artículo 8.2.1. Sistema de Espacios Libres

1. Se permite la construcción de edificios de uso público sobre rasante, directamente vinculados con la función de plaza, parque o jardín, con un aprovechamiento nunca superior a 0,02 m2/m2.

   Cuando el Espacio Libre corresponda a un Sistema General, el aprovechamiento no será superior a 0,01 m2/m2., excepto en el caso del parque Montefuerte-Lekubaso, que será de 0,005 m2/m2.

2. El desarrollo de los elementos del sistema general de espacios libres requerirá la tramitación de un Plan Especial en los siguientes casos:

   - Parque Montefuerte Lekubaso. En este caso, la tramitación del P.E. se realizará de forma conjunta con el municipio de Arrigorriaga, abarcando todo el ámbito del parque.
   - .Parque de Pagobieta-Iruaretxeta
   - Parque de Basozelai

3. El uso sobre rasante de parcelas con aprovechamiento para garajes de vehículos subterráneos y/o en ladera será de carácter público. (PL 27-12/07).

4. La sobrecarga de cálculo del suelo de la plaza o espacio libre no será inferior a 1.500 kg/m2.

Artículo 8.2.2. Sistema General de Equipamiento Comunitario

Los nuevos Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario se desglosan pormenorizadamente en los artículos siguientes, excepto en los elementos existentes en los que no se prevé ninguna ampliación, que se consideran consolidados en su situación actual.

En cualquier caso, las actuaciones no recogidas en este capítulo cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela neta edificable ..... 1.000 m2.
Ancho mínimo de parcela neta edificable ..... 30 m.
Ocupación máxima de parcela neta edificable 50%
Edificabilidad máxima en superficie ..... 0,6 m2/m2.
Altura máxima edificable ..... 12 m.
Altura máxima a cumbrera ..... 14 m.
Número máximo de plantas 3
Separación mínima a linderos de parcela neta ..... 5 m.
Separación mínima a viales públicos ..... 5 m.

Artículo 8.2.3. Sistema General de Equipamiento Comunitario. Parque de Bomberos

Superficie mínima de parcela neta edificable ..... 5.000 m2.
Ancho mínimo de parcela neta edificable ..... 50 m.
Ocupación máxima de parcela neta edificable 20%
Edificabilidad máxima de parcela neta edificable ..... 0,3 m2/m2.
Altura máxima edificable (excepto los elementos que por su propia naturaleza deban tener una altura superior, tales como la torre de ejercicios) ..... 10 m.
Altura máxima a cumbrera ..... 15 m.
Número máximo de plantas 3
Separación mínima a linderos de parcela neta ..... 10 m.
Separación mínima a viales públicos ..... 10 m.

Se reservará un mínimo del 60% del ámbito con destino a Espacios Libres de Uso Público.

Artículo 8.2.4. Sistema General de Recogida Selectiva de Residuos Urbanos - Garbigune

Condiciones de parcela: Las señaladas en la documentación gráfica del Plan.

Ocupación máxima de parcela neta edificable 20%
Edificabilidad máxima de parcela neta edificable 0,3 m2/m2.
Altura máxima edificable ..... 6 m.
Altura máxima a cumbrera ..... 7 m.
Número máximo de plantas 3
Separación mínima a linderos de parcela neta ..... 4 m.
Separación mínima a viales públicos ..... 4 m.

Artículo 8.2.5. Metropolitano. Zonas de reserva en superficie

Las edificaciones sobre rasante cumplirán con las especificaciones del necesario Plan Especial que se redacte para la ordenación de los edificios.

El aprovechamiento edificatorio no superará la tasa de 0,6 m2/m2.

Artículo 8.2.6. Residencia de Dependientes y Centros de Día. (O.F 1275/03)

Superficie mínima de parcela neta edificable ..... 5.000 m2.
Ancho mínimo de parcela neta edificable ..... 30 m.
Ocupación máxima de parcela neta edificable 40%
Edificabilidad máxima en superficie ..... 1,2 m2/m2.
Altura máxima edificable ..... 12 m.
Altura máxima a cumbrera ..... 14 m.
Número máximo de plantas: PB+2 desde la rasante de la calle de acceso al C.P. Calderón, autorizándose una planta de semisótano en el extremo norte de la parcela aprovechando el desnivel existente y las plantas de sótano que se consideren necesarias.
Separación mínima a linderos de parcela neta ..... 5 m.
Separación mínima a viales públicos ..... 5 m.

TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CAPÍTULO PRIMERO: ÁREAS DE ORDENACIÓN REMITIDA EN SUELO URBANO

Artículo 9.1.1. Ámbitos

El Plan General delimita en el suelo urbano unos ámbitos de Ordenación en los que, en base a los parámetros fijados por aquél, la ordenación pormenorizada se efectúa mediante un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) o de Rehabilitación (A.R.I).

Artículo 9.1.2. Denominación de las Áreas

1. Las Áreas de Ordenación Remitida que el Plan delimita en el suelo urbano son:

   P.E.R.I. San Fausto
   P.E.R.I. C.D. Basconia
   P.E.R.I. A.H.V.-Laminados Velasco

CAPÍTULO SEGUNDO: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.2.1. Ámbitos

El Plan General delimita en el suelo urbanizable Sectores en los que determina las características y configuración de sus elementos estructurantes, trasladando la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Parcial o un Plan Especial para el desarrollo de sistemas generales adscritos a esta clase de suelo.

Artículo 9.2.2. Regulación de los usos

En todos los Sectores no considerados en desarrollo la determinación de usos autorizados y prohibidos tiene carácter orientativo, siempre que se mantenga el uso principal o característico para el conjunto del Sector.

Artículo 9.2.3. Denominación de los sectores

Los Sectores que el Plan delimita en el Suelo Urbanizable son los siguientes:

1. En el suelo urbanizable programado:

   San Miguel Oeste (SR-1)
   Uriarte (SR-4)
   Azbarren (SR-7)
   Pagobieta (SR-8)
   Goiri (SR-9)

SECCIÓN SEGUNDA: SECTORES URBANIZABLES EN DESARROLLO (ANULADA)

Artículo 9.2.4. Ámbito (ANULADO)

Artículo 9.2.5. Instrumentos de desarrollo (ANULADO)

SECCIÓN TERCERA: SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 9.2.6. Regulación del suelo urbanizable

El Plan General delimita en el Suelo Urbanizable unos ámbitos de ordenación en los que su desarrollo pormenorizado se efectuará mediante Planes Parciales.

Artículo 9.2.7. Sector de San Miguel Oeste (SR-1)

1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
   Denominación ..... SR-1 - San Miguel Oeste
   Uso global o calificación ..... Residencial
   Superficie total del sector ..... 27.760,62 m2.
   Superficie total menos Sistemas Generales existentes
   ..... 26.920 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS
   Número máximo de viviendas 233
   Densidad máxima de planeamiento ..... 86,5 Viv/Ha.
   Nº V.P.O. 176

3. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico (del cuatrienio):
   5. Residencial en régimen de V.P.O
   Usos autorizados:
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   6. Terciario en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos:
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

   La determinación de usos autorizados y prohibidos tiene carácter orientativo, siempre que se mantenga el uso principal o característico para el conjunto del Sector.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Coeficiente de techo ..... 0,870 m2/m2.
   Edificabilidad geométrica total ..... 23.420,94 m2.

5. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 15 m.
   Ocupación máxima sobre parcela neta edificable . 50%
   * Altura máxima al alero de la edificación en metros ..... 15 m.
   * Altura máxima de la edificación en número de plantas ..... B+4
   * * Altura máxima al alero de la edificación en metros ..... 18 m.
   * * Atlura máxima de la efificación en número de plantas ..... B+5

Separación a colindantes ..... No será inferior a la mitad de la altura de las edificaciones (salvo en el caso de medianerías) con un mínimo de 4 m.
Separación a viales ..... 4 m.
Separación entre edificios ..... No será inferior a la semisuma de las alturas de los mismos (salvo en el caso de testeros ciegos) con un mínimo de 8 m.

* Altura en las edificaciones que dan a la calle Gernika.
** Altura en las edificaciones que dan a la calle Ramón Kareaga.

6. SISTEMA DE ACTUACIÓN

   El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuarse por el sistema de compensación.

   La utilización del sistema de compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

7. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

   Se modificará el Plan Parcial tramitado y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

Artículo 9.2.8. Sector de Uriarte (SR-4)

1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
   Denominación ..... SR-4 - Uriarte
   Uso global o calificación ..... Residencial
   Superficie total del sector ..... 17.616 m2.
   Superficie total menos Sistemas Generales existentes
   ..... 17.616 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS
   Número máximo de viviendas 70
   Densidad máxima de planeamiento ..... 40 Viv/Ha.
   Nº V.P.O. 35

3. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico (del cuatrienio):
   5. Residencial en régimen de V.P.O
   Usos autorizados:
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   6. Terciario en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos:
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

   La determinación de usos autorizados y prohibidos tiene carácter orientativo, siempre que se mantenga el uso principal o característico para el conjunto del Sector.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Coeficiente de techo ..... 0,470 m2/m2.
   Edificabilidad geométrica total ..... 8.280 m2.

Las características de la edificación se ajustarán a la tipología tradicional del país.

5. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 15 m.
   Ocupación máxima sobre parcela neta edificable . 35%
   Altura máxima al alero de la
   edificación en metros ..... 12 m.
   Altura máxima de la edificación
   en número de plantas ..... B + 2
   Separación a colindantes ..... No será inferior a la mitad de la altura de las edificaciones (salvo en el caso de medianerías) con un mínimo de 4 m.
   Separación a viales ..... 4 m.
   Separación entre edificios ..... No será inferior a la semisuma de las alturas de los mismos (salvo en el caso de testeros ciegos) con un mínimo de 8 m.

6. SISTEMA DE ACTUACIÓN

   El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento, dado el interés general que para el municipio tiene el desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuarse por el sistema de compensación.

   La utilización del sistema de compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

7. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

   El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del primer cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

Artículo 9.2.11. Sector de Pagobieta (SR-8)

1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
   Denominación ..... SR-8 - Pagobieta
   Uso global o calificación .....Residencial
   Superficie total del sector ..... 27.927 m2.
   Superficie total menos Sistemas Generales existentes
   ..... 27.927 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS
   Número máximo de viviendas 58
   Densidad máxima de planeamiento ..... 21 viv/Ha.
   Nº mínimo V.P.O. 38

3. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico (del cuatrienio):
   5. Residencial en régimen de V.P.O
   Usos autorizados:
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos:
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   6. Terciario en todas sus categorías
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

   La determinación de usos autorizados y prohibidos tiene carácter orientativo, siempre que se mantenga el uso principal o característico para el conjunto del Sector.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Coeficiente de techo ..... 0,255 m2/m2.
   Edificabilidad geométrica total ..... 7.121 m2.

5. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 15 m.
   Altura máxima al alero de la
   edificación en metros ..... 6 m.
   Altura máxima de la edificación
   en número de plantas ..... B + 1
   Separación a colindantes ..... No será inferior a la mitad de la altura de las edificaciones (salvo en el caso de medianerías) con un mínimo de 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... No será inferior a la semisuma de las alturas de los mismos (salvo en el caso de testeros ciegos) con un mínimo de 8 m.

6. SISTEMA DE ACTUACIÓN

   El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.

7. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

   El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del segundo cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

8. CONDICIONES DE ESTÉTICA

   La composición arquitectónica de la edificación se ajustará en su carácter y materiales al ambiente y situación, a través del uso de materiales, tipologías y ordenación volumétrica acordes con el medio rural en el que se insertan.

Artículo 9.2.12. Sector de Goiri (SR-9)

1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
   Denominación ..... SR-9 - Goiri
   Uso global o calificación .....Residencial
   Superficie total del sector .....43.961 m2.
   Superficie total menos Sistemas Generales existentes
   .....43.961 m2.

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS
   Número máximo de viviendas 91
   Densidad máxima de planeamiento ..... 21 viv/Ha.
   Nº mínimo V.P.O. 59

3. RÉGIMEN DE USOS
   Uso característico (del cuatrienio):
   5. Residencial en régimen de V.P.O
   Usos autorizados:
   2. Comunicaciones en todas sus categorías
   3. Infraestructuras en todas sus categorías
   4. Equipamientos en todas sus categorías
   5. Residencial en todas sus categorías
   7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda
   7.1.2. Industria compatible con la vivienda
   7.2. Almacén compatible con la vivienda
   8. Espacios libres en todas sus categorías
   Usos prohibidos:
   1. Actividades primarias en todas sus categorías
   6. Terciario en todas sus categorías
   7.1.3. Industria no compatible con la vivienda
   7.1.4. Otras industrias
   7.3. Almacén incompatible con la vivienda

   La determinación de usos autorizados y prohibidos tiene carácter orientativo, siempre que se mantenga el uso principal o característico para el conjunto del Sector.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS
   Coeficiente de techo ..... 0,255 m2/m2.
   Edificabilidad geométrica total ..... 11.210 m2.

5. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN
   Parcela mínima de parcela neta edificable ..... 400 m2.
   Ancho mínimo ..... 15 m.
   Altura máxima al alero de la
   edificación en metros ..... 6 m.
   Altura máxima de la edificación
   en número de plantas ..... B + 1
   Separación a colindantes ..... No será inferior a la mitad de la altura de las edificaciones (salvo en el caso de medianerías) con un mínimo de 4 m.
   Separación a viales ..... 8 m.
   Separación entre edificios ..... No será inferior a la semisuma de las alturas de los mismos (salvo en el caso de testeros ciegos) con un mínimo de 8 m.

6. SISTEMA DE ACTUACIÓN

   El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de compensación.

7. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

   El Plan Parcial deberá presentarse a trámite dentro del segundo cuatrienio y en el mismo se establecerán los plazos para equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El Ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del periodo de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

8. CONDICIONES DE ESTÉTICA

   La composición arquitectónica de la edificación se ajustará en su carácter y materiales al ambiente y situación, a través del uso de materiales, tipologías y ordenación volumétrica acordes con el medio rural en el que se insertan.

TÍTULO DÉCIMO: PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS DERIVADAS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1.1. Definiciones

Con independencia de lo establecido en el Título Tercero de estas Normas y para la aplicación e interpretación de las determinaciones del presente Título, se definen los siguientes conceptos:

1. **Área de Reparto**. Ámbito de suelo que tiene asignado el mismo aprovechamiento tipo.
2. **Aprovechamiento Tipo**. Es el coeficiente que señala la edificabilidad media ponderada, expresada en metros cuadrados de uso característico por cada metro cuadrado de suelo, establecido por el Plan para cada área de reparto.
3. **Aprovechamiento Patrimonializable**. Es la parte del aprovechamiento que corresponde al propietario de un suelo en concreto, resultante del aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se localiza. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado de suelo (coeficiente) o en forma de superficie total máxima (techo).
4. **Aprovechamiento Real**. Es la edificabilidad materializable, derivada de las condiciones de la ordenación establecida por el Plan, sin ponderación alguna. Es expresable en forma de coeficiente o en forma de techo máximo.

CAPÍTULO SEGUNDO: ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO REAL

Artículo 10.2.1. Delimitación de las áreas de reparto

El Plan General delimita diversas áreas de reparto para la totalidad del suelo urbano y sendas áreas de reparto para cada uno de los cuatrienios, en el suelo urbanizable.

Artículo 10.2.2. Áreas de reparto en suelo urbano

En el suelo urbano, el Plan delimita las siguientes áreas de reparto:

1. **Residencial:**
   A - Ariz - Benta
   B - Kalero - Basozelai
   C - San Miguel
   D – C.D. Basconia
   E - Kanda - Landaburu
   G - Ibaigane
   H - Uriarte Auzotegia
   AR-3- Uribarri
   I - Sarratu
   AR-2- San Miguel Este.
2. **Industrial:**
   AUI-1 - Atxukarro
   AUI-2 - Laminados Velasco
   AUI-3 - A.H.V.
   AUI-4 - Nervión
   AUI-5 - Ibaizabal
   AUI-6 - Etxerre
   AUI-7 - Lapatza-Ugarte
   AI-1 - Arteagoitia
   AI-2 - Artunduaga
3. **Comercial:**
   C-1 - Ibarreta
   C-2 - Zabalandi
   C-3 - Zabalandi Norte

Artículo 10.2.3. Áreas de reparto en suelo urbanizable

En el suelo urbanizable se delimita un área de reparto por cada cuatrienio, en las cuales se incorporan aquellos Sistemas Generales adscritos a dicha clase de suelo para su valoración y gestión.

Artículo 10.2.4. Uso característico

El Plan señala para cada área de reparto el uso característico de la misma, definido a partir de las condiciones de ordenación señaladas por aquél.

Artículo 10.2.5. Coeficientes de ponderación

Para cada diferente uso y tipología se ha establecido un conjunto de coeficientes de ponderación, obtenidos a partir de los criterios definidos en la Memoria del Plan General, que deberán ser aplicados de acuerdo con lo que se señala en las Ordenanzas y Normas pormenorizadas para los suelos urbano y urbanizable, respectivamente.

Artículo 10.2.6. Determinación del aprovechamiento tipo

1. El Plan define el aprovechamiento tipo para cada una de las áreas de reparto, expresado en todos los casos en metros cuadrados edificables del uso característico por cada metro cuadrado de suelo.
2. A estos efectos, la superficie de suelo a la que se refiere el aprovechamiento tipo en cada área de reparto debe ser entendida con las precisiones y particularidades que se señalan en los artículos siguientes y en las fichas individualizadas de cada área.

Artículo 10.2.7. Cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto en suelo urbano se ha obtenido dividiendo los aprovechamientos lucrativos totales debidamente ponderados con los coeficientes correspondientes, incluido el dotacional privado, que se derivan del planeamiento en su ámbito territorial, entre la superficie de suelo de la misma, excluida la correspondiente a los sistemas y dotaciones públicas, de carácter general o los de carácter local ya existentes.

A. Cómputo de los Aprovechamientos

El cómputo de los aprovechamientos lucrativos de cada área de reparto se ha realizado conforme a los siguientes criterios:

1. Los aprovechamientos urbanísticos se han calculado en base a la edificabilidad real autorizada por el Plan, en función de las condiciones de la ordenación específica de cada zona.

   Los aprovechamientos en sótano se cuantificarán, a efectos de determinar el aprovechamiento, cuando sobresalgan de la rasante en más de 1,50 m.

   También se incluirán en el cómputo los aprovechamientos bajo cubierta.

   Cuando en virtud de la regulación de usos de este Plan se destinen a garaje las plantas bajas de edificios, la superficie de aquéllas se considerará, a los efectos de este Título, como local comercial, salvo que por la solución constructiva adoptada quede plenamente garantizada la imposibilidad de cambiar el uso propuesto.

2. Se ha incluido el aprovechamiento correspondiente a los equipamientos privados de carácter lucrativo existentes, calculado con los mismos criterios del apartado anterior.

3. Los aprovechamientos sometidos a ordenanza genérica se han calculado según las condiciones particulares aplicables a la parcela o solar y, en todo caso, según el aprovechamiento real del área de reparto en la que se localizan.

4. Los coeficientes de ponderación son aplicables para cada área de reparto.

   Para su correcta aplicación se debe proceder de la siguiente manera:

   a) En cada área de reparto únicamente son aplicables los coeficientes de ponderación de la ficha de Ordenanza correspondiente a la misma.

   b) En todo caso, la aplicación efectiva de los coeficientes dentro de un área de reparto para la determinación del valor urbanístico, es independiente de las circunstancias de localización de la parcela.

   A estos efectos se aplicarán los coeficientes de ponderación, según los usos, para todas las superficies construibles sobre rasante, siempre referidas a los metros cuadrados construidos derivados del proyecto y computados conforme a lo especificado en las presentes normas.

B. Cómputo del suelo

El suelo incluido en los cálculos del aprovechamiento tipo se ha computado en base a los criterios señalados en la Disposición Adicional Única de la Ley 3/1997, de 25 de abril.

Para cuantificar el suelo total y excluir los terrenos destinados a dotaciones públicas, de carácter general o local ya existentes, se han seguido los siguientes criterios:

1. Se han excluido la totalidad de las calles, espacios libres y equipamientos públicos (ejecutados o en solar) existentes.
   Asimismo, se han excluido los equipamientos privados no lucrativos en los términos señalados en el artículo anterior.

2. La exclusión de las superficies de calles y de espacios libres se ha realizado según los siguientes supuestos:

   En las áreas consolidadas con morfología de manzana, se han descontado la totalidad de los suelos externos a las alineaciones existentes excepto los patios abiertos a fachada, con independencia de los reajustes de alineación que impone el nuevo Plan.
   En las áreas consolidadas con tipología de bloque abierto o edificación aislada, se ha excluido la totalidad de los suelos no ocupados por la edificación y las superficies consideradas como parcela privada por el planeamiento.

Artículo 10.2.8. Cáculo del aprovechamiento tipo en el suelo urbanizable

La valoración y/u obtención de los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable se ha realizado, de acuerdo con lo que determina la legislación urbanística, por cuatrienios.

Para ello, el Plan General ha procedido a calcular el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable en los términos establecidos en la Ley 3/97, de 25 de abril.

El método empleado, ha sido similar al utilizado para cada área del suelo urbano, asignando a los usos de cada sector el coeficiente de ponderación entre usos y calculando el aprovechamiento tipo de cada cuatrienio.

Los aprovechamientos lucrativos se han ponderado para referir todos ellos al uso y tipología característicos, en este caso, por su predominio, al uso residencial (Uso 5) en régimen de V.P.O.

Para la superficie de suelo se ha tomado en consideración la totalidad del suelo clasificado como urbanizable por cuatrienios.

Los cuadros que justifican el cálculo se recogen a continuación:

Artículo 10.2.9. Cálculo de los Aprovechamientos en el Suelo Urbanizable correspondiente al Primer Cuatrienio

CUADRO Nº 1: SUPERFICIES DEL ÁREA

	TOTALES
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	840
SISTEMAS GENERALES EN PROYECTO	7.351
SUPERFICIE EXCLUIDOS LOS S.G. NUEVOS	77.663
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	85.854
SUPERFICIE SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO	85.014

CUADRO Nº 2: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

USOS	P. BAJA	P. ALTA	VPO	EQUIP. PRV.
COEFICIENTES	1,85	1,55	**1,00**	1,00

CUADRO Nº 3: CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

SECTOR	**P. BAJAS**	**P. ALTAS (VIV. LIBRE)**	**VPO**	**EQUIP. PRIV.**	**EDIF. GEOM.**	**EDIF. GEOM. M2/M2**	**EDIF. POND.**	**EDIF. POND. M2/M2. SECTOR**
SR-1 SAN MIGUEL OESTE	1.185	5.567	16.669	0	23.421	0,870	27.490	1.021
SR-4 URIARTE	1.000	3.390	3.390	500	8.280	0,470	10.995	0,624
SR-6 SARRATU	1.179	6.773	12.870	1.179	22.000	0,722	26.727	0,877
SR-7 AZBARREN	1.409	8.092	15.390	1.409	26.300	0,808	31.948	0,981
TOTAL	**3.594**	**17.049**	**35.449**	**1.909**	**58.001**	**0,682**	**70.433**	**0,828**

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,828 M2/M2.

SISTEMAS G. EXISTENTES	**VIALIDAD**	**ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTO**	**INFRAESTRUCTURAS**
RONDA URIBARRI	12.627	-	-	-
VARIANTE SAN MIGUEL	840	-	-	-

SISTEMAS G. ADSCRITOS	**VIALIDAD**	**ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTO**	**INFRAESTRUCTURAS**
PARQUE ITURRIGORRI	-	3.524	-	-
VARIANTE SAN MIGUEL	3.827	-	-	-
RESIDENCIA DE ANCIANOS	-	-	4.345	-

Artículo 10.2.10. Cálculo de los Aprovechamientos en el Suelo Urbanizable correspondiente al Segundo Cuatrienio

CUADRO Nº 1: SUPERFICIES DEL ÁREA

	TOTALES
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	0
SISTEMAS GENERALES EN PROYECTO	1.420
SUPERFICIE EXCLUIDOS LOS S.G. NUEVOS	70.468
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA	71.888
SUPERFICIE SUSCEPTIBLE DE APROVECHAMIENTO	71.888

CUADRO Nº 2: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA

USOS	VIVIENDA LIBRE	**V.P.O.**
COEFICIENTES	1,25	**1,00**

CUADRO Nº 3: CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS

SECTOR	**VIV. LIBRE**	**VPO**	**EQUIP. PRV.**	**EDIF. GEOM.**
SR-8 PAGOBIETA	3.224	3.420	399	7.121
SR-9 GOIRI	5.160	5.310	628	11.210
TOTAL	**8.384**	**8.730**	**1.027**	**18.331**

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,282 M2/M2.

SISTEMAS G. EXISTENTES	**VIALIDAD**	**ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTO**	**INFRAESTRUCTURAS**
-	-	-	-	-

SISTEMAS G. ADSCRITOS	**VIALIDAD**	**ESPACIOS LIBRES**	**EQUIPAMIENTO**	**INFRAESTRUCTURAS**
PARQUE DE S.G.	-	1.420		

TÍTULO UNDÉCIMO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL MEDIO Y DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1.1. Ámbito y categorías

1. El régimen protector se articula para todos los edificios y espacios del Término Municipal.
2. El patrimonio objeto del régimen de protección se clasifica en las siguientes categorías :
   - Zonas de Presunción Arqueológica
   - Edificios de Protección Especial.
   - Edificios de Conservación Básica.
   - Cauces y aguas superficiales
3. En los planos de Diseño Urbano figuran especificados con su correspondiente simbología todos los edificios, espacios y elementos que quedan sujetos al Régimen de Protección, con indicación de la categoría que a cada uno le corresponde.

Artículo 11.1.2. Definiciones

A los efectos de lo regulado en el presente Título, se establecen las siguientes definiciones :

1. Se entiende por Categoría de Protección el régimen normativo que determina el grado de conservación a que está sometido un inmueble, elemento, espacio o conjunto y, en consecuencia, la clase de obras de todo tipo que se pueden efectuar sobre él y sobre su entorno inmediato, cuando tal circunstancia se señala de forma expresa.
2. Se entiende por fachada los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública y desde el espacio libre interior de la manzana. El concepto de fachada se extiende de forma integral desde el basamento del edificio, o línea de contacto con la acera o jardín, hasta la cima de coronación de su cubierta, incluidas chimeneas y elementos ornamentales como pináculos, cornisas, mansardas, estatuas, veletas, chimeneas, etc.
3. Se consideran instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, aquéllas que son necesarias para que la construcción que se pretende rehabilitar reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, tales como ascensor, instalaciones de energía eléctrica, distribución de agua, teléfono, calefacción, servicios higiénicos y cocinas ventiladas e iluminadas artificialmente, debiendo ser normalmente instalaciones empotradas, tanto las del interior de la construcción como las de las acometidas exteriores que acceden a ella.
4. Se consideran elementos de urbanización los definidos en el apartado II.2. del Anexo I del Decreto 189/1990 del Gobierno Vasco, de 17 de Julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado. Asimismo, los conceptos de sustitución y restauración mencionados en el presente Título y no regulados de forma expresa por el Plan, tienen el alcance y contenido recogido en el Anexo I antes mencionado.

Artículo 11.1.3. Obras en los edificios y conjuntos protegidos

1. Las intervenciones constructivas realizadas en los edificios y conjuntos objeto de protección o conservación se ajustarán a las condiciones particulares que se establecen en el presente Título.
2. La clasificación de obras que se recoge en el Capítulo 4 del Título Undécimo de estas Normas será igualmente de aplicación a los edificios y conjuntos protegidos con las salvedades y particularidades que a continuación se indican.

   a) Obras de conservación y ornato y obras de reparación. Su regulación y contenido se ajustarán a lo expresado en estas Normas.

   En todo caso, cuando las intervenciones derivadas de este tipo de obras afecten a las partes o los elementos protegidos, según las categorías, su ejecución deberá garantizar la utilización de técnicas, materiales, diseños y colores similares a los preexistentes y adecuados a los valores estéticos y arquitectónicos protegidos.

   b) Obras de consolidación. Las intervenciones constructivas que afecten a las partes o elementos protegidos deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

   La sustitución de elementos estructurales en malas condiciones o la aplicación de nuevos elementos, cuando sea necesario reforzar la estabilidad, deberá hacerse con respeto a los valores arquitectónicos y constructivos de la obra.

   Únicamente cuando las condiciones técnicas lo hicieran absolutamente necesario se podrá autorizar la sustitución con utilización de materiales distintos a los preexistentes.

   Cuando los niveles de estabilidad y seguridad existentes no ofrezcan suficientes garantías, desde el punto de vista estructural, se autorizarán actuaciones encaminadas a la modificación de la disposición de los elementos estructurales.

   En el caso de que la ejecución de este tipo de obras exigiera el derribo o demolición de algúno o algunos elementos del edificio, con posterioridad a las mismas deberá procederse a rehacer aquéllos en las mismas

condiciones de forma y distribución o composición en que estaban anteriormente.

c) Obras rehabilitación y obras de reforma. Las intervenciones de reforma y de rehabilitación que afecten a las partes o a los edificios protegidos deberán respetar las condiciones que por tipo de intervención y por categoría de protección se señalan en los Capítulos siguientes.

3. Las piezas o partes de los edificios y elementos incluidos en las categorías de Protección Especial que sean recuperables, se trasladarán al lugar que determine la Administración competente.

Artículo 11.1.4. Derribos

1. Ningún edificio objeto de protección especial, así como los conjuntos y elementos equiparables a los mismos podrá derribarse.
2. En el supuesto de ruina que implique el derribo total o parcial del edificio, cuando sea debido a dolo o negligencia, la propiedad deberá reconstruirlo íntegra y miméticamente, con absoluta fidelidad en el mismo emplazamiento y posición.
3. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, se entiende por dolo cuando medien actos tendentes directamente a la demolición total o parcial de un inmueble, y negligencia cuando no se ejecuten las obras necesarias para la conservación y mantenimiento del edificio.

CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 11.2.1. Definición y ámbito

Se incluyen en este régimen las zonas que a continuación se enumeran y de acuerdo con la siguiente tipología:

A) Área intramuros del edificio

E) Área especificada en los planos.

Listado de Zonas de Presunción Arqueológica

Nº FICHA PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA	DENOMINACIÓN	CLAVE
2	IGLESIA DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL	A
3	CASA TORRE DE ARIZ	A
4	ERMITA DE SAN FAUSTO LABRADOR	A
5	CASTRO DE MALMASIN-FINAGA	E

Artículo 11.2.2. Condiciones de actuación

1. De acuerdo con lo señalado en el Art. 49 de la Ley 7/1990, de 3 de julio:

   • .....
   n las zonas, solares o edificaciones en que se presuma la existencia de restos arqueológicos, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.

   • .....
   na vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de todo ello otorgará la autorización previa a la licencia de obras. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico se estará a lo dispuesto en el régimen subvencional previsto en el artículo 45.5 de la citada Ley.

2. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 234/96, de 8 de octubre, el estudio arqueológico que determine el valor arqueológico de la zona, solar o edificación del área declarada de presunción arqueológica, deberá siempre venir referido a un proyecto de obras, que provoque la remoción de la superficie o incida en el elemento afectado por la declaración.
3. Sin perjuicio de lo que a continuación se expresa, el estudio arqueológico deberá realizar una evaluación del área afectada conteniendo los elementos precisos para que la Diputación Foral determine la necesidad del Proyecto Arqueológico que se contempla en el párrafo 2º del referido artículo 49 de la Ley 7/1990. A tal efecto, se utilizarán las técnicas de recogida de información y de recoocimiento del terreno habituales en la disciplina arqueológica, pudiendo acudir a la paralización de los sondeos manuales o mecánicos para constatar el potencial arqueológico y su grado de conservación.

   Dicho estudio, atendiendo al Proyecto de obras que se quiera ejecutar, deberá contemplar los requisitos establecidos en el Decreto 234/96.

CAPÍTULO TERCERO: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Artículo 11.3.1. Definición y ámbito de aplicación

1. Se incluyen en la protección especial aquellos edificios que, sin poder ser calificados en sentido estricto como monumentos, poseen elementos y valores de singular relevancia, más allá de la mera notoriedad ambiental. Su importancia o singularidad reside en la distribución interior, la disposición de los elementos comunes y de la distribución vertical y, en

general, en la concepción global de la obra de arquitectura.

Se señalan en los planos de Diseño Urbano con las iniciales CAT seguidas de su denominación.

2. En los edificios incluidos en esta categoría, la protección se extiende a la totalidad del inmueble, tanto en sus fachadas exteriores como interiores, a sus núcleos de comunicaciones verticales y de circulación horizontal (portal, pasillos, rellanos, etc.), a su distribución interior y a la cubierta. Asímismo se entiende que son objeto de protección el montaje estructural, el aparato decorativo externo e interno y el mobiliario que haya formado parte del conjunto ornamental y estilístico inicialmente concebido.

3. Cuando el edificio cuente con instalación de ascensor y su cabina responda a los criterios de decoración y ornamentación original, ésta deberá ser objeto de conservación, sin perjuicio del resto de adecuaciones tecnológicas que sea necesario realizar en razón de las disposiciones sectoriales aplicables.

4. La relación de los edificios incluidos en este régimen es:

   Ermita de San Fausto de Ariz

   Iglesia de San Miguel

   Torre de Ariz

   Taberna Mayor

   Puente de Ariz

   Casa de La Basconia en Pozokoetxe

   Casa de la Cultura de San Miguel

   Ermita de San Martín de Finaga

   Los jardines, o terrenos anejos a ellos no podrán fragmentarse para crear nuevas fincas a partir de ellos, ni disminuirse en su extensión.

   Solamente se podrán segregar registralmente las partes de las fincas que deban pasar a terrenos de uso y titularidad pública, sin que ello suponga una separación formal que altere el diseño y la unidad del jardín.

Artículo 11.3.2. Condiciones de actuación

1. Los edificios incluidos en esta categoría de protección estarán sujetos a la limitación de no poder ser derribados ni total ni parcialmente. En el caso de ruina o accidente, deberán ser reedificados con las mismas características y parámetros -altura total, alturas parciales, profundidad edificable, configuración volumétrica, composición de fachadas y disposición interior de patios y elementos comunes- que el edificio originario, una vez suprimidos los añadidos degradantes.

2. Toda intervención que afecte a edificios de esta categoría de protección, deberá mantener tanto su configuración volumétrica como sus alineaciones, prevaleciendo éstas sobre la normativa urbanística aplicable.

3. En los edificios y monumentos de esta categoría de protección, no se permitirá la colocación de ningún tipo de soporte para publicidad, ni para sostener cables de cualquier tipo de servicio público, ni añadidos decorativos o funcionales cualesquiera, persianas, toldos, aparatos de refrigeración exteriores y, en general, cualquier elemento, incluso móvil, que altere la configuración arquitectónica.

Artículo 11.3.3. Intervenciones autorizadas

1. Las obras que se efectúen en estos edificios deberán realizarse con los criterios de la denominada "Restauración Conservadora" en el Decreto 189/90 del Gobierno Vasco, es decir, asegurando la conservación de la construcción y la adecuación a las necesidades funcionales con respeto de sus elementos tipológicos, formales y estructurales.

2. Las obras que se pueden realizar en los edificios incluidos en esta categoría, con los criterios de "Restauración Conservadora" mencionados anteriormente, son las siguientes:

   a) Restauración de fachadas exteriores e interiores, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales, siempre que no se altere la unidad de composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.

   b) Restauración de los espacios interiores que sean de notoria importancia arquitectónica o cultural.

   c) Consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

   - Muros portantes exteriores e interiores.
   - Forjados y bóvedas.
   - Escaleras.
   - Cubiertas con el restablecimiento del material de cobertura original

   d) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época posterior que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

   e) La introducción de instalaciones tecnológicas o higiénico-sanitarias fundamentales, siempre y cuando no lleven aparejada la modificación de la cubierta.

f) La ordenación de su entorno o espacio inmediato de elementos o construcciones de perturben la composición, comprensión y visión del elemento protegido.

3. Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación histórica sobre el edificio original y documentación fotográfica completa, que demuestren la validez de la intervención que se propone y descripción del uso a que venía siendo destinada.

CAPÍTULO CUARTO: RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN BÁSICA

Artículo 11.4.1. Definición

1. Se consideran edificios de conservación básica aquellos que, sin poseer valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, por ser elementos significativos desde el punto de vista tipológico o ambiental.

   La relación de edificios incluidos en este régimen es:

   Cementerio de San Miguel

   Estación de transformación de Azbarren

   Estación de Ferrocarril de Bidebieta

   Casas Baratas de Elejalde

   Puente de Zubialdea

   Villa Sagasti

   "Puente Nuevo" (BI-3712)

   Puente de Artunduaga

   Se señalan en los planos de Diseño Urbano con el símbolo ∗.

2. Para estos edificios tendrán el carácter de protegidos al menos los siguientes elementos:

   - Las fachadas exteriores y los volúmenes hoy existentes.
   - Los espacios de circulación originales, verticales y horizontales.
   - El aparato decorativo interior y exterior (cornisas, remates de pilares, esculturas, portales, suelos, artesonados, escayolas, etc.).
   - El mobiliario integrado en el conjunto estilístico y ornamental del edificio.

Artículo 11.4.2. Condiciones de actuación

1. Los propietarios de los edificios incluidos en esta categoría de conservación están obligados, mientras dure la vida útil del edificio, a la conservación de sus fachadas, en cuanto que den frente o estén abiertas a espacios públicos, mediante las obras de restauración necesarias para el mantenimiento de los valores que los hacen objeto de conservación.

2. Asimismo, están obligados a sustituir los materiales de revestimiento con los que hayan podido ser inadecuadamente tratadas las fachadas con anterioridad.

3. En el caso de derribo, los edificios incluidos en esta categoría no conllevan condición especial alguna respecto a su sustitución.

Artículo 11.4.3. Intervenciones autorizadas

1. Las intervenciones que se realicen en este tipo de edificios tenderán a la puesta en valor de su fachada a la vía o espacio público y de las características que le otorgan esta categoría de conservación, así como la restauración y puesta en valor de los elementos originales desaparecidos, alterados o los existentes como tribunas, miradores, galerías, balcones, forjas, vidrieras, puertas de acceso, espacios de uso general, vestíbulos, escaleras, ascensores, etc.

2. Además de las autorizadas en los de protección especial, las obras que se pueden llevar a cabo en los edificios de esta categoría son las siguientes :

   La restauración conservadora de las fachadas exteriores y la conservación de las interiores, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que se garantice la unidad de composición.

   La restauración conservadora de los elementos comunes de comunicación y acceso, incluyendo el portal, que recuperen o revaloricen los mismos.

   La rehabilitación de las partes no protegidas del edificio, siempre que respete y tienda al mantenimiento y revalorización de los elementos protegidos. En este tipo de obras se puede realizar la modificación de las cotas de forjados siempre que se mantengan fijas las de ventanas y de la línea de cornisa.

   La introducción o mejora de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias, incluso cuando lleven aparejada la modificación puntual de la cubierta para la maquinaria del ascensor.

   Se admite el rasgado de huecos como adecuación funcional de las plantas bajas elevadas para el uso que corresponda conforme al Plan, siempre que se realice de acuerdo con un proyecto único que contenga un tratamiento conjunto de fachada.

3. Los proyectos para intervenir sobre estos edificios contendrán una documentación detallada de su estado actual, a escala 1/50 para la planta, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20 y documentación fotográfica, de forma que se demuestre la validez de la intervención que se propone.
4. En tanto las actuaciones sobre estos edificios se ejecuten de acuerdo con éste y los artículos anteriores, serán considerados como dentro de ordenación aún cuando no cumplan con los parámetros urbanísticos definidos con carácter general para el resto de los edificios del área.

CAPÍTULO QUINTO: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LOS CAUCES Y AGUAS SUPERFICIALES

Artículo 11.5.1. Condiciones de Protección

Las distancias mínimas a respetar por edificaciones y elementos de urbanización a los cauces de agua existentes se ajustarán a las bandas señaladas en el P.T.S., una vez recaida su aprobación definitiva.

Artículo 11.5.2. Régimen transitorio de la edificación

Las edificaciones o, en su caso, las partes de la edificación existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán sujetas al régimen de Fuera de Ordenación Expresa.

ANEXO: ORDENACIÓN GRÁFICA DE LOS NÚCLEOS RURALES EN SUELO NO URBANIZABLE

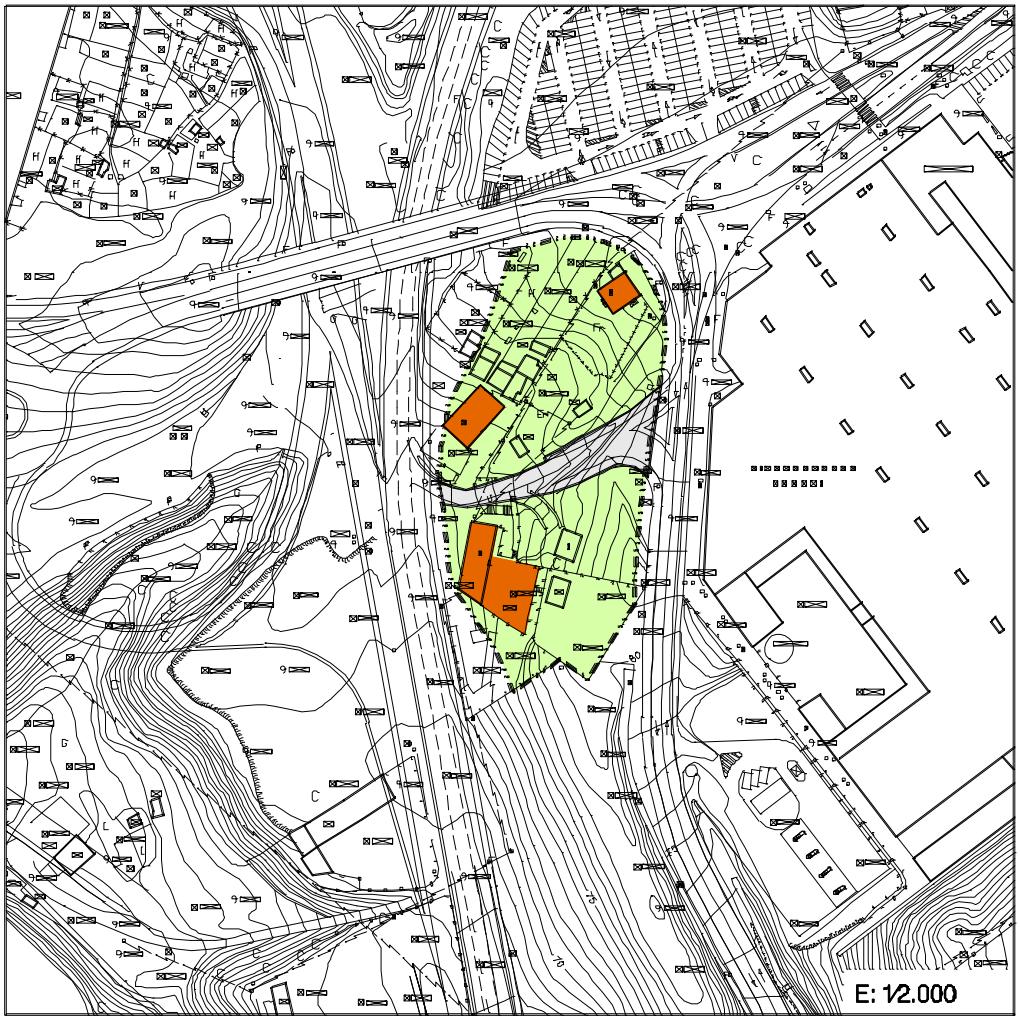
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ZABALANDI

SUPERFICIE: 7.641 m^2

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 8

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: -

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M^2
-	-	-
-	-	-



PARCELA CONSOLIDADA

PARCELA LIBRE DE EDIFICACION
CON SUPERFICIE SUPERIOR A LA MINIMA EXIGIDA

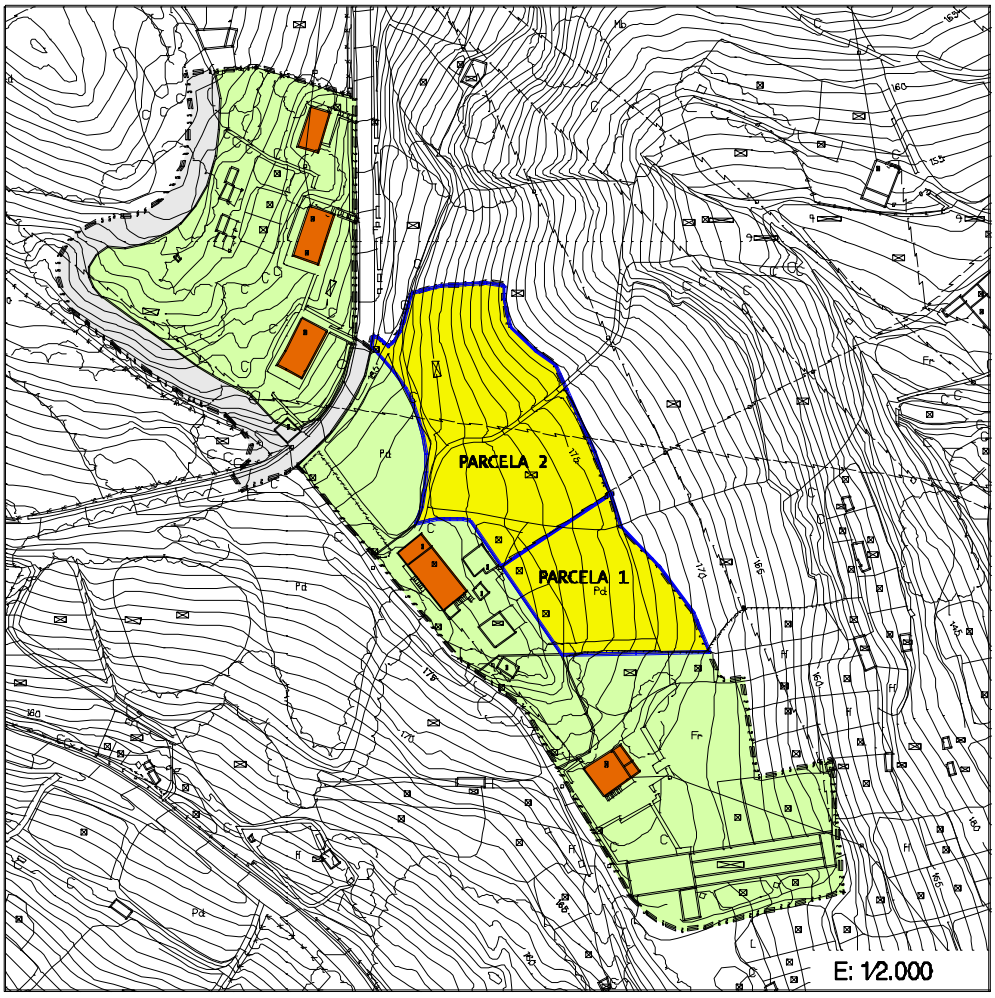
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE LUZARRE

SUPERFICIE: 23.911 m^2

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 12

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: 3

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M^2
PARCELA 1	1	2.000 m^2
PARCELA 2	2	4.000 m^2



PARCELA CONSOLIDADA

PARCELA LIBRE DE EDIFICACION
CON SUPERFICIE SUPERIOR A LA MINIMA EXIGIDA

NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ETXERRE

SUPERFICIE: 16.971 m^2

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 16

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: 2

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M^2
PARCELA 1	1	2.275 m^2
PARCELA 2	2	1.925 m^2



PARCELA CONSOLIDADA

PARCELA LIBRE DE EDIFICACION
CON SUPERFICIE SUPERIOR A LA MINIMA EXIGIDA

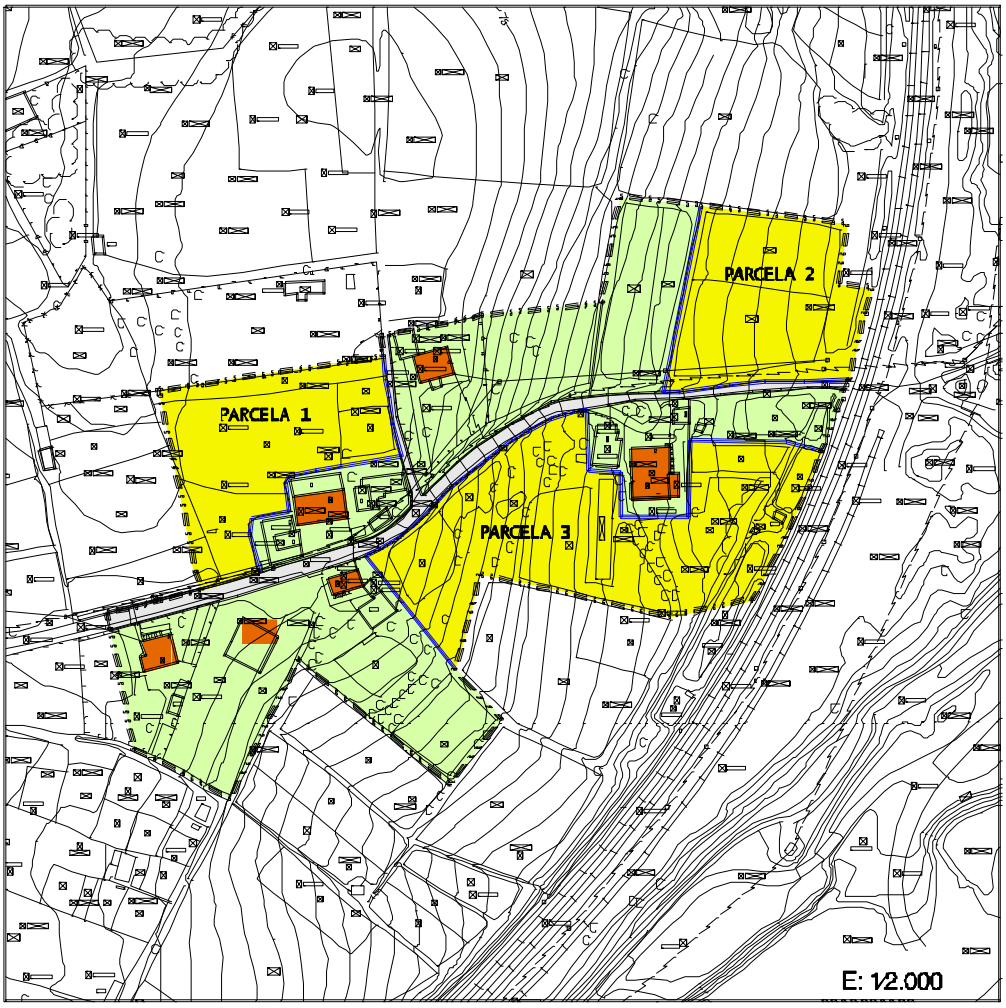
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE LAPATZA

SUPERFICIE: 25.279 m^2

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 13

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: 4

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M^2
PARCELA 1	1	3.162 m^2
PARCELA 2	1	2.979 m^2
PARCELA 3	3	5.752 m^2



PARCELA CONSOLIDADA

PARCELA LIBRE DE EDIFICACION
CON SUPERFICIE SUPERIOR A LA MINIMA EXIGIDA

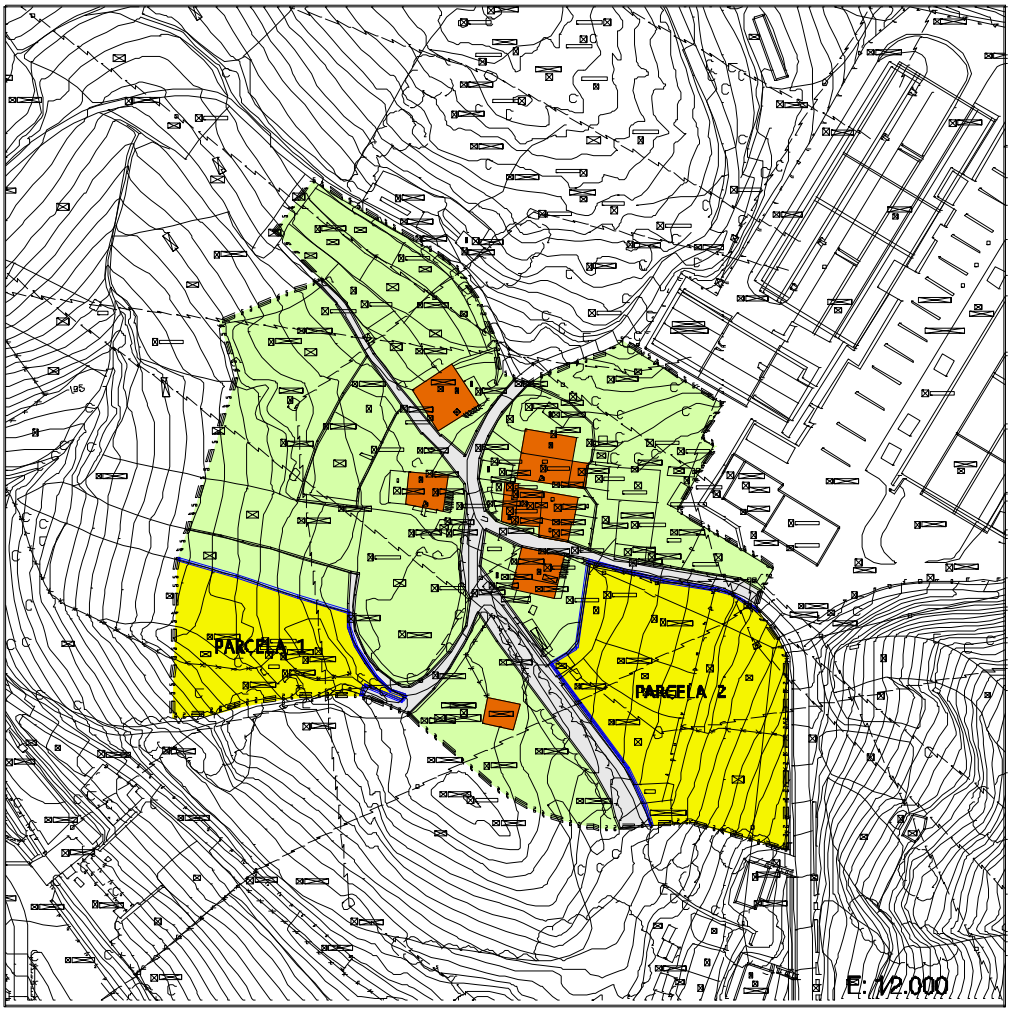
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE FINAGA

SUPERFICIE: 25.279 m^2

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 9

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: 3

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M^2
PARCELA 1	1	2.218 m^2
PARCELA 2	2	4.657 m^2



PARCELA CONSOLIDADA

PARCELA LIBRE DE EDIFICACION
CON SUPERFICIE SUPERIOR A LA MINIMA EXIGIDA

NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE IRUARETXETA

SUPERFICIE: 4.279 m^2

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 6

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: -

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M^2
-	-	-
-	-	-



PARCELA CONSOLIDADA

PARCELA LIBRE DE EDIFICACIÓN
CON SUPERFICIE SUPERIOR A LA MINIMA EXIGIDA

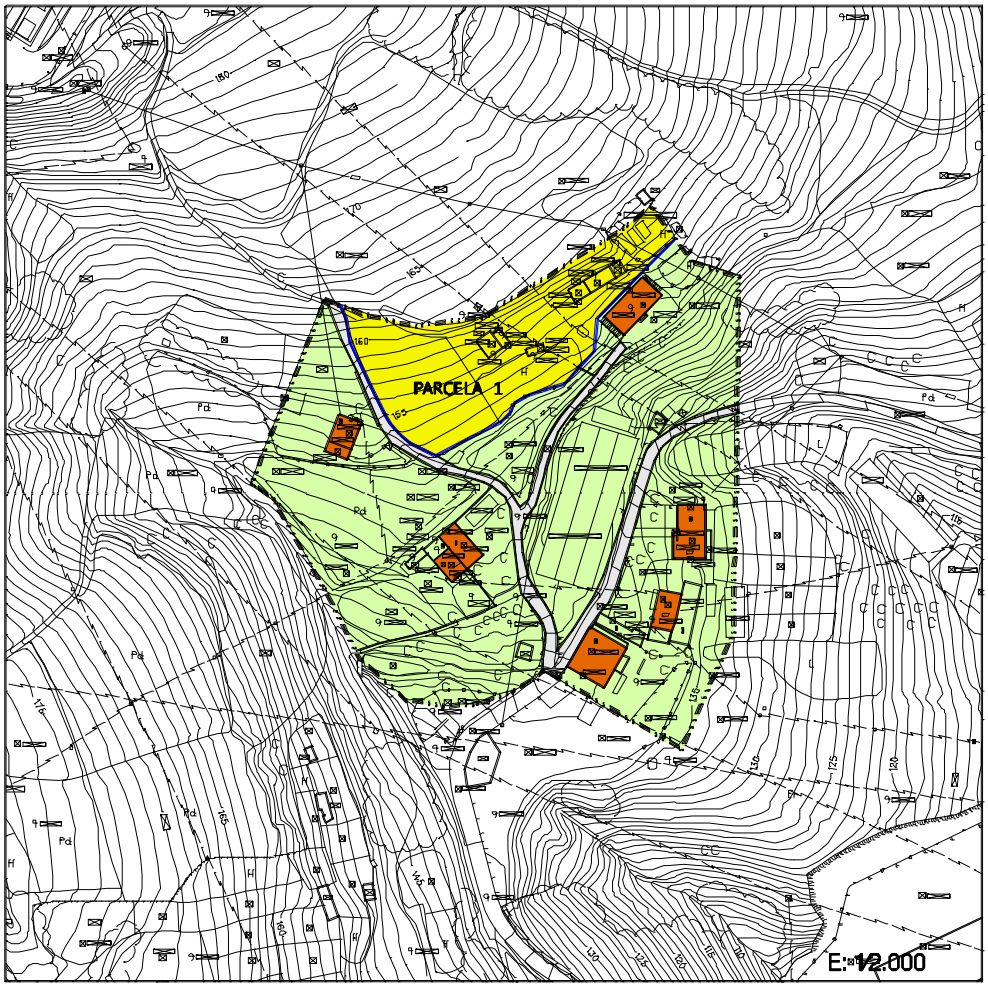
NÚCLEO HABITADO EN SUELO NO URBANIZABLE DE ATXIKORRE

SUPERFICIE: 19.272 m^2

Nº DE VIVIENDAS EXISTENTES: 9

Nº DE VIVIENDAS POSIBLES: 3

PARCELA CON POSIBILIDAD DE NUEVA VIVIENDA	Nº DE VIVIENDAS POSIBLES	SUPERFICIE M^2
PARCELA 1	1	3.298 m^2
-	-	-



PARCELA CONSOLIDADA

PARCELA LIBRE DE EDIFICACION
CON SUPERFICIE SUPERIOR A LA MINIMA EXIGIDA