



TITULO CUARTO.-

**ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION
Y USO DEL SUELO**



CAPITULO 4.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICION DE PARAMETROS URBANISTICOS

| | |
|---|-----|
| Artículo 4.1.01. Aplicación..... | 198 |
| Artículo 4.1.02. Referencias Planimétricas y Altimétricas de la Parcela..... | 198 |
| Artículo 4.1.03. Referencias de la Edificación..... | 198 |
| Artículo 4.1.04. Referencias de Ocupación de la Parcela por la Edificación..... | 199 |
| Artículo 4.1.05. Referencias de Edificabilidad y Aprovechamiento..... | 199 |
| Artículo 4.1.06. Referencias de Volumen y Forma de los Edificios..... | 201 |

CAPITULO 4.2. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

- SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

| | |
|--|-----|
| Artículo 4.2.01. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Casco Histórico ZUR/1..... | 207 |
| Artículo 4.2.02. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en Zona Residencial: Ensanche ZUR/2..... | 208 |
| Artículo 4.2.03. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en Zona Residencial: Edificación Abierta ZUR/3..... | 211 |
| Artículo 4.2.04. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas De Uso Residencial sitas en Zona Residencial: Edificación Aislada ZUR/4..... | 214 |

- SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

| | |
|---|-----|
| Artículo 4.2.05. Aplicación..... | 216 |
| Artículo 4.2.06. Condiciones de la Vivienda Familiar..... | 216 |
| Artículo 4.2.07. Superficie Útil y Programa de la Vivienda Mínima..... | 216 |
| Artículo 4.2.08. Condiciones de Superficie de las Piezas Constitutivas de las Viviendas..... | 216 |
| Artículo 4.2.09. Altura Libre de las Piezas de las Viviendas..... | 217 |
| Artículo 4.2.10. Dimensiones de los Huecos de Paso..... | 217 |
| Artículo 4.2.11. Condiciones de Distribución de las Piezas de las Viviendas..... | 218 |
| Artículo 4.2.12. Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación de las Piezas de las Viviendas..... | 218 |
| Artículo 4.2.13. Oscurecimiento de las Piezas Habitables..... | 219 |

- SECCION TERCERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD

| | |
|---|-----|
| Artículo 4.2.14. Aplicación..... | 220 |
| Artículo 4.2.15. Accesos a las Edificaciones..... | 220 |
| Artículo 4.2.16. Visibilidad del Exterior..... | 220 |
| Artículo 4.2.17. Puerta de Acceso..... | 221 |
| Artículo 4.2.18. Elementos Comunes de Circulación Interior..... | 221 |
| Artículo 4.2.19. Escaleras..... | 221 |
| Artículo 4.2.20. Rampas..... | 222 |



| | |
|---|-----|
| Artículo 4.2.21. Acceso a Cubierta..... | 223 |
| Artículo 4.2.22. Acceso a Patios..... | 223 |
| Artículo 4.2.23. Prevención contra el Rayo..... | 223 |
| Artículo 4.2.24. Prevención de las Caídas..... | 223 |

- SECCION CUARTA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

| | |
|--|-----|
| Artículo 4.2.25. Aplicación..... | 224 |
| Artículo 4.2.26. Dotación de Agua Potable..... | 224 |
| Artículo 4.2.27. Dotación de Agua Caliente..... | 224 |
| Artículo 4.2.28. Energía Eléctrica..... | 224 |
| Artículo 4.2.29. Instalaciones de Transformación de Energía Eléctrica..... | 225 |
| Artículo 4.2.30. Cuarto de Contadores y Controles..... | 225 |
| Artículo 4.2.31. Puesta a Tierra de las Instalaciones y Estructura..... | 225 |
| Artículo 4.2.32. Gas Energético..... | 225 |
| Artículo 4.2.33. Combustibles Líquidos..... | 225 |
| Artículo 4.2.34. Combustibles Sólidos..... | 226 |
| Artículo 4.2.35. Energías Alternativas..... | 226 |
| Artículo 4.2.36. Cuartos de Calderas..... | 226 |
| Artículo 4.2.37. Telefonía..... | 226 |
| Artículo 4.2.38. Radio y Televisión..... | 226 |
| Artículo 4.2.39. Servicios Postales..... | 227 |
| Artículo 4.2.40. Evacuación de Aguas Pluviales..... | 227 |
| Artículo 4.2.41. Evacuación de Aguas Residuales..... | 227 |
| Artículo 4.2.42. Evacuación de Humos..... | 227 |
| Artículo 4.2.43. Evacuación de Residuos Sólidos..... | 228 |
| Artículo 4.2.44. Instalación de Clima Artificial..... | 229 |
| Artículo 4.2.45. Aparatos Elevadores..... | 229 |
| Artículo 4.2.46. Cuarto de Servicios Comunes..... | 230 |

- SECCION QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

| | |
|---|-----|
| Artículo 4.2.47. Aplicación..... | 231 |
| Artículo 4.2.48. Salvaguarda de la Estética Urbana..... | 231 |
| Artículo 4.2.49. Protección de los Ambientes Urbanos..... | 231 |
| Artículo 4.2.50. Modificación de Fachadas..... | 232 |
| Artículo 4.2.51. Instalaciones en Fachada..... | 232 |
| Artículo 4.2.52. Tendederos de Ropa..... | 233 |
| Artículo 4.2.53. Tratamiento Exterior de las Plantas Bajas..... | 233 |
| Artículo 4.2.54. Medianerías..... | 233 |
| Artículo 4.2.55. Elementos Salientes No Permanentes..... | 234 |
| Artículo 4.2.56. Cerramientos..... | 235 |
| Artículo 4.2.57. Ornato de los Espacios No Edificados..... | 236 |
| Artículo 4.2.58. Condiciones Estéticas Particulares de Aplicación en la Zona Residencial: Casco Histórico Zur/1..... | 236 |



- SECCION SEXTA. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS
AUTORIZADOS

| | |
|---|-----|
| Artículo 4.2.59. Aplicación y Superficie Mínima..... | 237 |
| Artículo 4.2.60. Area de Venta..... | 237 |
| Artículo 4.2.61. Altura Libre Mínima..... | 237 |
| Artículo 4.2.62. Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación..... | 237 |
| Artículo 4.2.63. Dotación Higiénica..... | 238 |
| Artículo 4.2.64. Entreplantas en Locales en Plantas Bajas..... | 239 |
| Artículo 4.2.65. Galerías Comerciales y Agrupaciones en Planta Primera..... | 239 |
| Artículo 4.2.66. Almacenaje de Productos Alimentarios..... | 240 |
| Artículo 4.2.67. Plantas Sótano (PS) Y Semisótano (SS)..... | 240 |
| Artículo 4.2.68. Planta Bajo Cubierta (BC)..... | 240 |

- SECCION SEPTIMA. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE

| | |
|--|-----|
| Artículo 4.2.69. Aplicación..... | 242 |
| Artículo 4.2.70. Definiciones..... | 242 |
| Artículo 4.2.71. Superficie del Garaje (S)..... | 242 |
| Artículo 4.2.72. Condiciones Generales y Régimen Jurídico..... | 243 |
| Artículo 4.2.73. Garajes de Categoría 1ª Inocua..... | 244 |
| Artículo 4.2.74. Garajes de Categoría 2ª Molesta, Insalubre y Peligrosa..... | 245 |

- SECCION OCTAVA CONDICIONES DE DOMINIO

| | |
|---|-----|
| Artículo 4.2.75. Régimen Básico..... | 248 |
| Artículo 4.2.76. Cesiones a Dominio Público..... | 248 |
| Artículo 4.2.77. Condiciones relativas al Ejercicio de las Servidumbres de Uso Público..... | 248 |
| Artículo 4.2.78. Colocación de Elementos de Servicio y Señalización en las Fachadas..... | 249 |
| Artículo 4.2.79. Servidumbres entre Parcelas..... | 249 |
| Artículo 4.2.80. Vinculaciones Obligatorias de Dominio..... | 250 |

CAPITULO 4.3. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE LAS PARCELAS DE USO DEL SECTOR
SECUNDARIO: INDUSTRIAL

| | |
|----------------------------------|-----|
| Artículo 4.3.01. Aplicación..... | 252 |
|----------------------------------|-----|

- SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

| | |
|--|-----|
| Artículo 4.3.02. Criterios Generales..... | 252 |
| Artículo 4.3.03. Alineaciones de Edificación..... | 253 |
| Artículo 4.3.04. Altura Reguladora y Perfil Máximo de Edificación. Entreplantas..... | 253 |



- SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE USO, SEGURIDAD Y DOTACIONAL

| | |
|---|-----|
| Artículo 4.3.05. Condiciones de Uso..... | 254 |
| Artículo 4.3.06. Servicios de Aseo..... | 254 |
| Artículo 4.3.07. Circulación Interior..... | 254 |
| Artículo 4.3.08. Dotación de Aparcamiento..... | 254 |
| Artículo 4.3.09. Garajes..... | 255 |
| Artículo 4.3.10. Ordenación de la Carga y Descarga..... | 255 |

- SECCION TERCERA. CONDICIONES ESTETICAS

| | |
|---|-----|
| Artículo 4.3.11. Aplicación..... | 255 |
| Artículo 4.3.12. Salvaguarda de la Estética Urbana..... | 255 |
| Artículo 4.3.13. Protección de los Ambientes Urbanos..... | 256 |
| Artículo 4.3.14. Medianerías..... | 256 |
| Artículo 4.3.15. Cerramientos..... | 257 |

CAPITULO 4.4. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO DEL SECTOR TERCIARIO

| | |
|---|-----|
| Artículo 4.4.01. Aplicación..... | 258 |
| Artículo 4.4.02. Señalización de los Edificios..... | 258 |

- SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE HOSPEDAJE

| | |
|------------------------------------|-----|
| Artículo 4.4.03. Dimensiones..... | 259 |
| Artículo 4.4.04. Ascensores..... | 259 |
| Artículo 4.4.05. Aparcamiento..... | 259 |

- SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DEL COMERCIO

| | |
|--|-----|
| Artículo 4.4.06. Altura Libre de los Pisos..... | 259 |
| Artículo 4.4.07. Escaleras..... | 259 |
| Artículo 4.4.08. Ascensores..... | 259 |
| Artículo 4.4.09. Dotación Higiénica..... | 260 |
| Artículo 4.4.10. Aparcamientos..... | 260 |
| Artículo 4.4.11. Garajes..... | 260 |
| Artículo 4.4.12. Ordenación de la Carga y Descarga..... | 260 |
| Artículo 4.4.13. Almacenaje de Productos Alimentarios..... | 260 |



CAPITULO 4.5. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

| | | |
|------------------|---|-----|
| Artículo 4.5.01. | Aplicación..... | 261 |
| Artículo 4.5.02. | Alcance de la Calificación de Equipamiento Comunitario..... | 261 |
| Artículo 4.5.03. | Compatibilidad de Usos..... | 261 |
| Artículo 4.5.04. | Condiciones Particulares de Parcelas de Equipamiento Docente..... | 261 |
| Artículo 4.5.05. | Condiciones Particulares de Parcelas de Equipamiento Deportivo..... | 261 |

CAPITULO 4.6. REGIMEN DE USO Y EDIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE

| | | |
|------------------|--|-----|
| Artículo 4.6.01. | Condiciones Generales..... | 262 |
| Artículo 4.6.02. | Edificaciones Permitidas..... | 264 |
| Artículo 4.6.03. | Condiciones Formales de la Edificación..... | 265 |
| Artículo 4.6.04. | Condiciones de localización de la Edificación..... | 265 |
| Artículo 4.6.05. | Condiciones Estéticas de la Edificación..... | 266 |
| Artículo 4.6.06. | Condiciones de Tratamiento del Entorno..... | 267 |
| Artículo 4.6.07. | Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario (ZUP/1): Área de Especial Interés Naturalístico de Aiako Harria..... | 268 |
| Artículo 4.6.08. | Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario (ZUP/2): Área de Interés Paisajístico y cultural de Lau Haizeta..... | 268 |
| Artículo 4.6.09. | Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario (ZUP/3): Área de Interés recreativo de Listorreta..... | 268 |
| Artículo 4.6.10. | Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario (ZUP/4): Agroganadera y de campiña..... | 269 |
| Artículo 4.6.11. | Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario (ZUP/5): Protegida, sin vocación de uso definido..... | 269 |
| Artículo 4.6.12. | Condiciones de la Edificación Vinculada a la Explotación Agropecuaria..... | 269 |
| Artículo 4.6.13. | Condiciones de la Edificación Vinculada a la Conservación del Medio Natural..... | 277 |
| Artículo 4.6.14. | Condiciones de la Edificación Vinculada a Actividades Extractivas..... | 278 |
| Artículo 4.6.15. | Condiciones de la Edificación Vinculada a Actividades de Utilidad Pública e Interés Social..... | 278 |
| Artículo 4.6.16. | Condiciones de la Edificación Aislada Destinada a Vivienda Familiar, Vinculada a Explotación Agropecuaria exclusivamente..... | 279 |
| Artículo 4.6.17. | Condiciones de Habitabilidad..... | 280 |
| Artículo 4.6.18. | Condiciones de Seguridad..... | 280 |
| Artículo 4.6.19. | Condiciones de las Dotaciones y los Servicios..... | 280 |



| | |
|---|------------|
| Artículo 4.6.20. Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector PrimarioZUP/8: Rural Común de Lau Haizeta..... | 281 |
|---|------------|

CAPITULO 4.7. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA SUELOS AFECTADOS POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO MARITIMO TERRESTRE

| | |
|--|------------|
| Artículo 4.7.01. Aplicación..... | 282 |
| Artículo 4.7.02. Usos..... | 282 |
| Artículo 4.7.03. Construcciones e Instalaciones Existentes..... | 282 |
| Artículo 4.7.04. Servidumbres de Tránsito y de Acceso..... | 282 |



CAPITULO 4.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICION DE PARAMETROS URBANISTICOS

Artículo 4.1.01. Aplicación

Las presentes condiciones generales y los parámetros urbanísticos definidos son de aplicación, con carácter general, en todo el Término Municipal hasta tanto que, en desarrollo del Plan General, se elaboren y tramiten unas Ordenanzas Municipales de Edificación y Uso del Suelo en las que quedarán establecidas, de manera gráfica y escrita, las regulaciones correspondientes.

Artículo 4.1.02. Referencias Planimétricas y Altimétricas de la Parcela

1. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.
2. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes y, en su caso, del suelo público.
3. Superficie de la parcela: es la dimensión de la superficie de terreno deslindada según su proyección horizontal.
4. Alineación: es la línea que establece la separación entre la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y la parte de la parcela no edificable.
5. Rasante: es la línea que conforma el perfil longitudinal de las vías públicas, según el eje viario correspondiente.
6. Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
7. Cota final del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra urbanizadora.

Artículo 4.1.03. Referencias de la Edificación

1. Cerramiento: es la cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
2. Plano de fachada: es cada uno de los que, dispuestos por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, exceptuando los elementos salientes respecto de las alineaciones.
3. Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada o de planta baja del edificio con el terreno.



4. Medianería: es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante o está en contacto con ella.
5. Retranqueo: es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública.
6. Separación a linderos: es la distancia existente en cada punto del plano de fachada entre este y el lindero de referencia más próximo, medido según una recta perpendicular a este y en superficie horizontal.
7. Fondo edificable: es el parámetro urbanístico que establece la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de esta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a esta.

Artículo 4.1.04. Referencias de Ocupación de la Parcela por la Edificación

1. Ocupación ó superficie ocupada: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Coeficiente de ocupación: es la relación entre la superficie ocupada y la superficie de parcela edificable. Su señalamiento se hará como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable o como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada. El coeficiente de ocupación se establece como máximo.

Artículo 4.1.05. Referencias de Edificabilidad y Aprovechamiento

1. Edificabilidad: es el parámetro que acota globalmente la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretar el contenido del derecho de propiedad.
2. Superficie edificada por planta: o superficie construida por planta, es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Criterios de medición: Se tendrá en cuenta la suma total de las diversas plantas (sótanos, semisótanos, baja, entresuelo y plantas altas), incluidos los cuerpos cerrados. En relación con los cuerpos semicerrados se tendrá en cuenta la mitad de su superficie.

Quedarán excluidos del cómputo de la superficie edificada por planta los porches o sopórtales, así como los patios interiores de parcela, así como la de los cuerpos salientes abiertos.



3. Superficie edificada total: o superficie construida total, es la suma de la superficie edificada de todas las plantas constitutivas del edificio.
4. Superficie útil: es la delimitada interiormente por los parámetros verticales y que es susceptible de utilización para el uso concreto que tiene asignado.

Criterios de medición: se efectuará a cara interior de los paramentos terminados. En el caso de la planta bajo cubierta se medirá toda la superficie que disponga de una altura libre superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

5. Superficie edificable: es el valor que establece la cantidad total que puede edificarse en una parcela o en un área ($m^2(T)$).
6. Coeficiente de edificabilidad: es la relación de superficie edificable y de superficie del suelo vinculado medido en su proyección horizontal ($m^2(T)/m^2(P)$).
7. Edificabilidad bruta: es el coeficiente de edificabilidad que relaciona la superficie edificable y la superficie de suelo de una unidad urbanística, en su totalidad.
8. Edificabilidad neta: es el coeficiente de edificabilidad que relaciona la superficie edificable y la superficie de suelo de una unidad urbanística deduciendo la superficie de espacios libres.
9. Aprovechamiento urbanístico: Es la superficie edificada total en un ámbito urbanístico ya se trate de suelo urbano (Área) como de suelo urbanizable (Sector). El aprovechamiento urbanístico que se establece para cada ámbito (Título séptimo del Documento C. Normas Urbanísticas) se trata de un aprovechamiento máximo, con las salvedades siguientes:

Garaje y anejos: Si por las características geotécnicas de las parcelas o por la necesidad de satisfacer una demanda comprobada de plazas de aparcamiento, exclusivamente, se podrá autorizar el superar justificadamente el aprovechamiento asignado en cada caso para ese uso, debiéndose materializar ese incremento en plantas de sótano. Ese incremento de aprovechamiento deberá definirse en un documento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial) o en un documento complementario (Estudio de Detalle). En todos los casos para ese aprovechamiento será de aplicación la ley 11/1998.

Bajo cubierta: El aprovechamiento urbanístico Residencial asignado en cada caso podrá incrementarse en el "bajo cubierta" (artículo 4.1.06-12,a.8), destinándolo al uso de anejos o trasteros o, en su caso, al residencial, con las condiciones establecidas en el artículo 4.2.09. Ese incremento deberá quedar definido en un documento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial) o en un documento complementario (Estudio de Detalle). En todos los casos para ese aprovechamiento será de aplicación la ley 11/1998.



Artículo 4.1.06. Referencias de Volumen y Forma de los Edificios

1. Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas, el número de plantas del edificio, o la relación entre la altura en metros y el ancho de la calle.

2. Cota de origen y referencia

- a. Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero (0).
- b. Los criterios para establecer la cota de origen y referencia, se detallan en las normas de zona en que se aplica. Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

3. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio en unidades métricas, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ellos será:

- a. Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
- b. Altura de coronación: que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.
- c. Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. Altura en número de plantas

Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

5. Altura en relación con el ancho de calle

- a. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa.
 - a.1. Como valor fijo en metros o número de plantas relacionado con un ancho de calle determinado.



- a.2. Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de la calle a la que da frente.
- b. La medición del ancho de calle se realizará en la perpendicular a la alineación en el punto medio del frente de la parcela.

En caso de dudas en la interpretación, se seguirán los siguientes criterios:

- b.1. Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación de fachada trazada en el punto medio de la misma.
- b.2. En fachadas a plazas, se tomará como anchura la correspondiente a la mayor de las calles que afluyan a ella.
- b.3. Cuando la calle vaya acompañada en uno de sus bordes de jardines o espacios libres, se tomará como ancho de calle el existente entre la alineación y el límite del jardín o espacio libre.
- b.4. No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías, sino que el ancho se medirá a la línea de prolongación de las alineaciones.
- c. La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:
 - c.1. La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
 - c.2. Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
 - c.3. En parcelas de esquina a calles de diferente ancho, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
 - c.4. En las calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la línea de fachada no supera veinte (20) metros. En caso de escalonamientos no podrá rebasarse ni la altura en metros, ni la expresada en plantas.

6. Altura máxima

- a. Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura del edificio.



- b. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse simultáneamente como máximos admisibles.

7. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana.

8. Construcciones por encima de la altura

- a. Por encima de la altura máxima de coronación, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
- a.1. Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respetando a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachada y patios con una inclinación máxima del cuarenta y cinco (45) por ciento.
- a.2. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.
- b. Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Se autorizan además torreones (entendiéndose por tales a las construcciones de carácter ornamental y carentes de aprovechamiento) con una altura a su cornisa no superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

9. Altura de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

10. Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o de falso techo si lo hubiere.

11. Cota de planta de piso o planta alta

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiere la medición.



12.Planta

- a. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

En función de su posición en el edificio se consideran los tipos de plantas siguientes:

- a.1. Sótano (PS): es aquella, que está situada debajo de la planta baja o del semisótano, en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la cota de referencia del edificio. En un mismo edificio puede haber más de una planta de sótano.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura del piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo lo dispuesto para los locales destinados a garajes.

- a.2. Semisótano (SS): es aquella, que está situada debajo de la planta baja o del entresuelo, en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo a una cota inferior a la de referencia del edificio, y el plano de techo a una cota superior a la de referencia del edificio.

La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre y doscientos cincuenta (250) centímetros para la altura de piso, salvo el caso de garajes en semisótano.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótano, no podrá exceder de tres (3).

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

- a.3. Baja (PB): planta en que más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.
- a.4. Entresuelo (E): planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el plano de techo del semisótano (SS) y el plano de pavimento de la planta primera.
- a.5. Entreplanta (PE): planta que se emplaza en el interior de la planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que está adscrita, y no se rebase la superficie edificable.



- a.6. Piso o planta alta (PA): planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- a.7. Atico: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.
- a.8. Bajo cubierta (BC): planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

13. Cuerpos salientes

Son aquellos elementos habitables u ocupables que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana, o de la alineación de la edificación. Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos.

- Son cuerpos salientes cerrados los que disponen todos sus lados con cerramientos indismontables, como son los miradores.
- Son cuerpos salientes semicerrados los que disponen cerrados totalmente alguno de sus lados, cerrado mediante cerramientos indismontables.
- Son cuerpos salientes abiertos los que tienen abiertos todos sus lados, como son los balcones y terrazas.

14. Elementos salientes

Son elementos no habitables ni ocupables que sobresalen de la alineación o línea de fachada.

Se clasifican en permanentes y no permanentes. Son permanentes aquéllos que son integrantes desde el punto de vista constructivo de la fachada como los zócalos, pilastras, aleros, gárgolas, marquesinas y otros similares.

Son elementos no permanentes aquellos otros no fijos, como son los toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares, que se adosan o disponen sobre la fachada.

15. Patios

De manzana: es el espacio no edificado situado fuera del volumen de edificación destinado a obtener iluminación y ventilación para el conjunto de edificios que conforman una manzana.

De luces: es el espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.



De ventilación: es el espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación en escaleras o dependencias distintas de cocinas, estancias o dormitorios.

Los patios de luces y de ventilación pueden servir simultáneamente a dos edificios colindantes de común acuerdo. En este caso se denominan patios mancomunados y a los efectos de estas Normas será indispensable que se acredite la constitución de una servidumbre, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de mancomunidad de patio irrenunciable o irredimible mientras está edificada alguna de las fincas.

16. Tipologías edificatorias de uso residencial

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias de uso residencial:

- a. Edificación entre medianeras: es aquella que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
- b. Edificación abierta: es la que está exenta en una parcela y con todos los planos de fachada en contacto con espacio público, o con espacio privado pero con servidumbre de uso público.
- c. Edificación aislada: es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.



CAPITULO 4.2. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

- SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 4.2.01. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Casco Histórico ZUR/1

1. Alineaciones de la edificación

Las alineaciones de la edificación son las grafiadas en los planos III. Ordenación pormenorizada de las Normas Particulares de la U.I.14.01. Son coincidentes con las señaladas en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH).

2. Parcelación

Su regulación se efectúa en el PERCH.

3. Altura reguladora y perfil máximo de edificación

Su regulación se efectúa en el PERCH.

4. Cubiertas

Su regulación se efectúa en el PERCH.

5. Cuerpos salientes

Su regulación se efectúa en el PERCH.

6. Retranqueos

Su regulación se efectúa en el PERCH.

7. Elementos salientes

Su regulación se efectúa en el PERCH.

8. Patios

Su regulación se efectúa en el PERCH.



Artículo 4.2.02. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en Zona Residencial: Ensanche ZUR/2

1. Alineaciones de la edificación

Son las representadas gráficamente en los planos "III. Ordenación pormenorizada" de las Normas Urbanísticas particulares de cada una de las Unidades de Intervención (UI).

En dichos planos se distinguen las alineaciones de edificación sobre rasante y bajo rasante.

2. Parcelación

Salvo intervenciones expresamente autorizadas no se permitirá la edificación en parcelas en las que la longitud de fachada sea inferior a ocho (8) metros, o cuya superficie edificable en plantas altas sea inferior a ciento diez (110) m²(t).

3. Altura reguladora y perfil máximo de edificación

Con carácter general se establecen unas alturas reguladoras de edificación máximas en función de la anchura del vial al que de frente la parcela edificable.

Si el referido vial tiene una anchura igual o superior a quince (15) metros la altura reguladora de la edificación máxima será de dieciocho metros y veinticinco centímetros (18,25). Si el referido vial tiene una anchura inferior a quince (15) metros la altura reguladora de edificación será de quince metros y treinta y cinco centímetros (15,35).

- La altura libre mínima de la planta baja (PB) será de trescientos setenta y cinco (375) centímetros.
- La altura libre mínima de las plantas piso o alta (PA) será de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- El perfil de edificación máximo, en concordancia con la altura reguladora de edificación, constará de planta baja y cinco (PB + 5 PA) plantas piso o altas en caso que el edificio de frente a un vial con una anchura igual o superior a quince (15) metros; constará de planta baja y cuatro (PB+ 4 PA) plantas piso o altas en caso que el edificio de frente a un vial con una anchura inferior a quince (15) metros.

4. Cubiertas

Las cubiertas se ajustarán al perfil máximo de cubierta autorizado.

Por encima del perfil de cubierta autorizado podrá admitirse la construcción de los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones



que no podrán sobrepasar al plano paralelo al perfil de cubierta autorizado distante de este cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Se podrá disponer, por encima de la altura anteriormente señalada las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, antenas de radio y televisión y pararrayos con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la Normativa Tecnológica y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

5. Cuerpos salientes

Se autoriza la construcción de cuerpos salientes cerrados y de cuerpos salientes abiertos.

- Los cuerpos salientes cerrados no podrán ocupar más de un tercio de la longitud de la fachada. El vuelo máximo de los cuerpos salientes cerrados medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de este no podrá exceder de la décima parte del ancho vial al que de frente, hasta un máximo de un (1) metro.
- Los cuerpos salientes abiertos no podrán ocupar más de un tercio de la longitud de fachada. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de este no podrá exceder de ochenta (80) centímetros.
- La disposición de cuerpos salientes, cerrados o abiertos, viene limitada en su distancia a la medianería de la que deberán separarse una distancia mínima de un (1) metro.

6. Retranqueos

Las alineaciones de los planos de fachada representados en la documentación gráfica deberán ser ocupada por la edificación por lo que se prohíben los retranqueos de fachadas.

7. Elementos salientes permanentes

En los tramos de fachada en los que se dispongan cuerpos salientes cerrados el vuelo de los aleros podrá sobresalir un máximo de veinte (20) centímetros de los que dispongan aquellos.

En los tramos en los que se dispongan cuerpos salientes abiertos o no se disponga ningún tipo de cuerpo saliente los aleros podrán volar hasta un máximo de un (1) metro.

- Las pilastras, zócalos y otros elementos compositivos de las fachadas no podrán sobresalir del plano de fachada más de diez (10) centímetros en la planta baja ni más de veinte (20) centímetros en las plantas piso.
- Se prohíbe la colocación de vitrinas en plantas bajas.



- Se prohíbe expresamente la disposición de marquesinas, salvo los casos siguientes:
 - a. Cuando están incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
 - b. Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrá cubrir los vanos de la planta baja con un saliente máximo de un (1) metro.

Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

8. Patios

De manzana: salvo en aquellos casos en los que una figura de planeamiento determine adscribir el suelo del patio a espacio libre no edificable, se podrá edificar en los referidos patios hasta la cota del suelo de la planta piso primera a fin de ampliar los locales dispuestos en las plantas bajas de cada edificio.

Se prohíbe expresamente la construcción de aprovechamientos por encima de esta cota autorizándose únicamente la disposición de claraboyas o lucernarios con una altura máxima de cincuenta (50) centímetros.

Se podrá efectuar la separación del suelo del patio de manzana, según el régimen de propiedad. En este caso la separación se construirá mediante cierres mixtos de fábrica de ladrillo (o similar) hasta la altura de cincuenta (50) centímetros y verjas metálicas.

La altura máxima del cierre total será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

De luces: La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores se establece en función de la altura de dichos patios. Su dimensión será tal que permita



inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura con un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 4.2.03. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en Zona Residencial: Edificación Abierta ZUR/3

1. Alineaciones de la edificación

Son las representadas gráficamente en los planos "III. Ordenación pormenorizada" de las Normas Urbanísticas Particulares de cada una de las Unidades de Intervención (UI).

En dichos planos se distinguen las alineaciones de edificación sobre rasante y bajo rasante.

2. Parcelación

- Si la edificación carece de planta de sótano destinada a la actividad de guarda de vehículos (garaje) se autorizará la constitución de parcelas independientes para cada división horizontal de la finca, las cuales deberán estar servidas por núcleos de distribución vertical independientes.
- Si la edificación prevé plantas sótano destinadas a la actividad de guarda de vehículos (garaje) la totalidad del ámbito destinado a esta actividad constituirá una parcela, sin embargo, se autorizará la subdivisión de la edificación, mediante la formulación de una figura complementaria de planeamiento (un Estudio de Detalle) en la que se establecerán los mecanismos que aseguren la correcta coordinación de cada una de las subdivisiones en lo que afecte a accesos rodados y peatonales, fundamentalmente.

3. Altura reguladora y perfil máximo de edificación

Con carácter general se establece una altura reguladora de edificación para la zona ZUR/3 correspondientes a un perfil que consta de planta baja y cinco (PB + 5 PA) plantas piso o altas o planta baja y cuatro (PB + 4 PA) plantas piso o altas. En cualquier caso en las Normas Particulares de cada Unidad de Intervención (UI) o en su caso, de cada Sector, se señala cual es el perfil de edificación que corresponde a cada ámbito concreto.

- ◆ La altura libre mínima de la planta baja (PB) será de tres metros y setenta y cinco (375) centímetros.
- ◆ La altura libre mínima de las plantas piso o altas (PA) será de dos metros y cincuenta (250) centímetros.



4. Cubiertas

Las cubiertas se ajustarán al perfil máximo de cubierta autorizado.

Por encima del perfil de cubierta autorizado podrá admitirse la construcción de los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar al plano paralelo al perfil de cubierta autorizado distante de este cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Se podrá disponer, por encima de la altura anteriormente señalada las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, antenas de radio y televisión y pararrayos con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la Normativa Tecnológica y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

5. Cuerpos salientes

Se autoriza la construcción de cuerpos salientes cerrados y de cuerpos salientes abiertos.

- Los cuerpos salientes cerrados no podrán ocupar más de un tercio de la longitud de la fachada. El vuelo máximo de los cuerpos salientes cerrados medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de éste no podrá exceder de la décima parte del ancho vial al que de frente, hasta un máximo de un (1) metro.
- Los cuerpos salientes abiertos no podrán ocupar más de un tercio de la longitud de fachada. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de este no podrá exceder de ochenta (80) centímetros.
- En caso de que se autorice la subdivisión de la edificación de conformidad a lo establecido en el punto 2 del presente artículo, la disposición de cuerpos salientes, cerrados o abiertos, viene limitada en su distancia a la línea de subdivisión de la que deberán separarse una distancia mínima de un (1) metro.

6. Retranqueos

El plano de fachada en la planta baja deberá ser coincidente con la alineación establecida en la documentación gráfica del plano III de las Normas Particulares del presente Plan.

7. Elementos salientes permanentes

En los tramos de fachada en los que se dispongan cuerpos salientes cerrados el vuelo de los aleros podrá sobresalir un máximo de veinte (20) centímetros de los que dispongan aquellos.



En los tramos en los que se dispongan cuerpos salientes abiertos o no se disponga ningún tipo de cuerpo saliente los aleros podrán volar hasta un máximo de un (1) metro.

- Las pilastras, zócalos y otros elementos compositivos de las fachadas no podrán sobresalir del plano de fachada más de diez (10) centímetros en la planta baja ni más de veinte (20) centímetros en las plantas piso.
- Se prohíbe la colocación de vitrinas en plantas bajas.
- Se prohíbe expresamente la disposición de marquesinas, salvo los casos siguientes:
 - a. Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
 - b. Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

8. Patios de luces

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores se establece en función de la altura de dichos patios. Su dimensión será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura con un mínimo de tres (3) metros.



Artículo 4.2.04. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas De Uso Residencial sitas en Zona Residencial: Edificación Aislada ZUR/4

1. Criterios generales

Se corresponde con parcelas desarrolladas o de nuevo desarrollo que se caracterizan por no ser edificables en toda su superficie. Sobre cada parcela se dispone una edificación aislada, lo que implica que el resto de la parcela tiene el carácter de no edificable, siendo su dominio privado.

En los edificios existentes se permitirán las obras de modificación o reforma y las de consolidación. Se permitirá un incremento del quince (15) por ciento de ampliación de la superficie edificable, en relación con la existente, siempre que se destine al uso residencial (UR1) y condicionándola a:

- a. No podrá existir más de una (1) vivienda por planta.
- b. La ocupación de parcela no supere el cuarenta (40) por ciento de la superficie de la parcela.

A los efectos señalados se permitirá ocupar con la edificación una parte del ámbito correspondiente a la Parcela de Uso Residencial No Edificable, con la condición de que se justifique el cumplimiento de los parámetros establecidos en el presente artículo.

2. Alineaciones de la edificación

En las Normas Particulares de cada Unidad de Intervención (UI) se establecen las correspondientes condiciones de alineación.

3. Parcelación

En el caso de las zonas ya desarrolladas se mantienen las parcelas según el régimen de propiedad existente.

En el caso de zonas de desarrollo se señala gráficamente la parcelación que tiene carácter vinculante.

4. Altura reguladora y perfil máximo de edificación

Con carácter general se establece una altura reguladora de edificación máxima para la zona ZUR/4 correspondiente a un perfil máximo que consta de planta baja y tres (PB + 3 PA) plantas piso o altas. En cualquier caso en las Normas Particulares de cada Unidad de Intervención (UI) o, en su caso, en cada Sector, se señala cual es el perfil de edificación que corresponde a cada ámbito concreto.



- ◆ La altura libre mínima de la planta baja (PB) será de trescientos veinticinco (325) centímetros.
- ◆ La altura libre mínima de las plantas piso o altas (PA) será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Cubiertas

Las cubiertas se ajustarán al perfil máximo de cubierta autorizado.

Por encima del perfil de cubierta autorizado podrá admitirse la construcción de los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar al plano paralelo al perfil de cubierta autorizado distante de este cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Se podrá disponer, por encima de la altura anteriormente señalada las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, antenas de radio y televisión y pararrayos con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la Normativa Tecnológica y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

6. Cuerpos salientes

La construcción de cuerpos salientes no se regula con carácter particular. En cualquier caso el vuelo no podrá exceder, en ningún caso, un máximo de un (1) metro si se trata de cuerpos salientes cerrados, ni de ochenta (80) centímetros si se trata de cuerpos salientes abiertos.

7. Retranqueos

La edificación deberá separarse tres (3) metros a linderos.



- SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 4.2.05. Aplicación

Las presentes condiciones de habitabilidad son de aplicación en la totalidad de edificios de uso predominante residencial ubicados en zonas residenciales (ZUR) que sean de nueva edificación y, también, en los edificios existentes en los que se pretenda ejecutar obras de acondicionamiento y de reestructuración. Serán asimismo de aplicación, para otro tipo de obras en los edificios residenciales existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

Sin embargo por las características específicas de los edificios situados en la zona residencial de Casco Histórico (ZUR/1) se podrán establecer otras condiciones concretas para cada caso en relación con las establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

Artículo 4.2.06. Condiciones de la Vivienda Familiar

En el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de habitabilidad no podrán construirse viviendas que no cumplimenten la superficie útil y programa de la vivienda mínima.

Artículo 4.2.07. Superficie Útil y Programa de la Vivienda Mínima

Se entiende como vivienda mínima la que con una superficie útil no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia - comedor, un cuarto de aseo, un dormitorio doble y un tendedero de ropa. Las piezas cocina y estancia-comedor podrán sustituirse por una única denominada estancia-comedor-cocina.

Se entiende por estancia el aposento, sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinado a dormitorio.

Artículo 4.2.08. Condiciones de Superficie de las Piezas Constitutivas de las Viviendas

Las diferentes piezas que compongan una vivienda deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no inferior a dieciséis (16) metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo no menor de tres (3) metros de diámetro.



- b. Cocina: tendrá una superficie útil no inferior a seis (6) metros cuadrados, uno de cuyos lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros.
- c. Estancia-comedor-cocina: tendrá una superficie útil no inferior a veinte (20) metros cuadrados. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo no menor de tres (3) metros de diámetro.
- d. Dormitorio doble: tendrá una superficie útil de, al menos, diez (10) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.
- e. Dormitorio individual: tendrá una superficie de, al menos, seis (6) metros cuadrados con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.
- f. Cuarto de aseo: tendrá una superficie no menor que trescientos cincuenta (350) decímetros cuadrados. En caso de que la vivienda disponga de un segundo cuarto de aseo la superficie de este podrá ser no menor de dos (2) metros cuadrados.
- g. Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados con una lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.
- h. Pasillos: tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta (80) centímetros siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta.

Artículo 4.2.09. Altura Libre de las Piezas de las Viviendas

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta altura podrá reducirse hasta doscientos veinticinco (225) centímetros en cuartos de aseo, pasillos, y otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas.

Se admitirá que las piezas bajo cubierta se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros en un sesenta (60%) por ciento de su superficie pudiendo el cuarenta (40%) por ciento restante reducirse uniformemente según la pendiente de la cubierta hasta un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. En este supuesto, estas piezas bajo cubierta deberán estar vinculadas directamente a las viviendas de la planta inmediata inferior.

Artículo 4.2.10. Dimensiones de los Huecos de Paso

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.



Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos un (201) centímetros de altura y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 4.2.11. Condiciones de Distribución de las Piezas de las Viviendas

El acceso a cada uno de los dormitorios deberá efectuarse únicamente desde el vestíbulo, desde el pasillo o desde la estancia y en ningún caso desde la cocina o a través de otro dormitorio.

El acceso al cuarto de aseo deberá efectuarse desde el vestíbulo o desde el pasillo; en el caso de que la vivienda disponga de un único dormitorio, también se podrá acceder directamente al aseo desde la estancia. En caso de que la vivienda disponga de más de un cuarto de aseo bastará con que el acceso a uno de ellos se efectúe desde los espacios de circulación por lo que se permitirá que el resto puedan estar incorporados a dormitorios con acceso directo desde ellos.

Artículo 4.2.12. Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación de las Piezas de las Viviendas

- Todas las viviendas deberán ser exteriores para lo cual dispondrán de al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas de edificios de las que al menos una será la pieza de estancia.
- Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior o a un patio. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a un sexto (1:6) de la superficie de la pieza. La superficie practicable del hueco dispondrá de una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.
- Los cuartos de aseo deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o al patio con una superficie mínima de treinta (30) decímetros cuadrados, admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplimenten la Norma Tecnológica NTE-ISV "Instalaciones de Salubridad: Ventilación" o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta (30) metros cúbicos por hora.
- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases dispondrán de conductos independientes para su eliminación.



Artículo 4.2.13. Oscurecimiento de las Piezas Habitables

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de las medidas necesarias que faciliten su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.



- SECCION TERCERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 4.2.14. Aplicación

Las presentes condiciones de seguridad son de aplicación en la totalidad de edificios de uso predominante residencial ubicados en zonas residenciales (ZUR) que sean de nueva edificación y, también, en los edificios existentes en los que se pretenda ejecutar obras de acondicionamiento y de reestructuración. Serán asimismo de aplicación, para otro tipo de obras en los edificios residenciales existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

En cualquier caso, serán de aplicación las determinaciones establecidas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo.

Artículo 4.2.15. Accesos a las Edificaciones

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible tanto de día como de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un octavo (1:8) de su perímetro, con un mínimo de cinco (5) metros.

En cualquier caso deberá ser posible el acceso al edificio por vehículos del servicio de ambulancia.

3. Cuando así se determine se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso predominante.

Artículo 4.2.16. Visibilidad del Exterior

En construcción entre medianeras todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán al menos un hueco practicable a calle o espacio libre público accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados.



Artículo 4.2.17. Puerta de Acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada, desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares en ZUR/4 no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.
2. Dicha puerta deberá distinguirse claramente de cualquier hueco practicable de la misma planta.

Artículo 4.2.18. Elementos Comunes de Circulación Interior

Se entiende por elementos comunes de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellas y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores de acceso a viviendas, pasillos y corredores, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros de luz.
- b. Los distribuidores de acceso a viviendas tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de viviendas igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier vivienda hasta la vía pública.

Artículo 4.2.19. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las mismas no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños.

La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros, y la



anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.
4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos.

En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros, y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

5. En el supuesto de que en la planta bajo cubierta se prevea la localización de trasteros, la caja de escaleras deberá resolverse asegurando el acceso a esa planta.
6. En el caso de edificios existentes en los que se pretenda instalar un ascensor, si por las características del edificio no sea posible cumplimentar la normativa general, excepcionalmente se podrá autorizar la reducción de la anchura de las rampas de la escalera, debiendo la misma tener, como mínimo, ochenta (80) centímetros. En ese supuesto, a los efectos de adecuar o mejorar las condiciones de seguridad de la escalera, deberán incorporarse medidas compensatorias mediante la instalación de extintores y de alumbrado de emergencia.

Artículo 4.2.20. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (50) centímetros.



Artículo 4.2.21. Acceso a Cubierta

1. La cubierta de los edificios deberá ser accesible directamente desde un elemento común de circulación interior, preferiblemente desde el último rellano de las escaleras.
2. El acceso se efectuará como mínimo mediante trampillas de planta cuadrada de sesenta (60) centímetros de lado, provistas de escalerillas fijas o retráctiles.

Artículo 4.2.22. Acceso a Patios

Los patios deberán ser accesibles directamente desde un elemento común de circulación interior.

Artículo 4.2.23. Prevención contra el Rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos que cumplirá las determinaciones establecidas en la NTE-IPP "Instalaciones de Protección. Pararrayos".

Artículo 4.2.24. Prevención de las Caídas

1. Los huecos abiertos en fachada estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.



- SECCION CUARTA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 4.2.25. Aplicación

Las presentes condiciones de las dotaciones y servicios son de aplicación en la totalidad de edificios de uso predominante residencial ubicados en zonas residenciales (ZUR) que sean de nueva edificación y, también, en los edificios existentes en los que se pretenda ejecutar obras de acondicionamiento y de reestructuración. Serán asimismo de aplicación, para otro tipo de obras en los edificios residenciales existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

Artículo 4.2.26. Dotación de Agua Potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima equivalente a cuatrocientos sesenta (460) litros por habitante y día.
2. La red de agua potable abastecerá los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. Se dispondrá un local para la ubicación de los contadores de agua con unas dimensiones suficientes de acuerdo con la normativa específica. Se localizará próximo al portal y su acceso se realizará desde un elemento de circulación interior.

Artículo 4.2.27. Dotación de Agua Caliente

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 4.2.28. Energía Eléctrica

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o a sistema adecuado de generación propia.
2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.
3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la



necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

Artículo 4.2.29. Instalaciones de Transformación de Energía Eléctrica

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Artículo 4.2.30. Cuarto de Contadores y Controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Artículo 4.2.31. Puesta a Tierra de las Instalaciones y Estructura

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

Artículo 4.2.32. Gas Energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 4.2.33. Combustibles Líquidos

1. Cuando la fuente de energía utilizada sea los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.



2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 4.2.34. Combustibles Sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos.

Artículo 4.2.35. Energías Alternativas

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora de energía solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio.

Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Artículo 4.2.36. Cuartos de Calderas

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 4.2.37. Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En todos los edificios se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 4.2.38. Radio y Televisión

1. En todas las edificaciones se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.



2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 4.2.39. Servicios Postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Artículo 4.2.40. Evacuación de Aguas Pluviales

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las arquetas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.

Artículo 4.2.41. Evacuación de Aguas Residuales

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.
2. Se deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, y actividades que lo requieran, previamente a su acometida a la red, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodo.

Artículo 4.2.42. Evacuación de Humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja mediante conductos o chimeneas situados en patios comunes del edificio.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.



4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, bares y cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.
8. En el caso de locales ubicados en edificios existentes en los que se pretenda desarrollar el uso residencial, de conformidad con la Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso, de terciario a residencial, en locales ubicados en determinados ámbitos consolidados de suelo urbano residencial, y no sea posible cumplimentar la normativa general, se podrá autorizar, excepcionalmente, la evacuación de humos de cocina a fachada a través de filtros de carbono (siguiendo fielmente las indicaciones de mantenimiento y limpieza señalados por el fabricante) mediante un deflector conveniente. La ubicación de la salida de humos se dispondrá a una distancia no inferior a tres (3) metros de los huecos de ventana o balcones más próximos.

Artículo 4.2.43. Evacuación de Residuos Sólidos

1. Todos los edificios ocupados por más de una familia contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente.
2. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y de almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben las trituradoras de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.



Artículo 4.2.44. Instalación de Clima Artificial

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través de patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 4.2.45. Aparatos Elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los diez metros setenta y cinco centímetros (10,75), entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante,



dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta centímetros (150) respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
9. Cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las Normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.
10. En el caso de que por las características de la parcela sea inviable el disponer de rampa de acceso a la planta de garajes, se podrá autorizar la instalación de montacoches.
11. Se podrá exigir que los ascensores sean hidráulicos en aquellos casos en los que, a juicio del Ayuntamiento y con el objetivo de salvaguardar la imagen urbana, se entienda no procedente el disponer el cuarto de sala de máquinas en la cubierta del edificio.

Artículo 4.2.46. Cuarto de Servicios Comunes

1. Los edificios de viviendas contarán con un cuarto de servicios comunes destinado a la guarda de coches de niños y vehículos ligeros sin motor. Dicho cuarto se localizará próximo al portal y su acceso se realizará desde un elemento de circulación interior.
2. El cuarto de servicios comunes tendrá una superficie de al menos setenta y cinco (75) decímetros cuadrados por cada vivienda existente y, en cualquier caso, su superficie mínima será de cinco (5) metros cuadrados.



- SECCION QUINTA. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 4.2.47. Aplicación

Las presentes condiciones estéticas son de aplicación en la totalidad de edificios de uso predominante residencial ubicados en zonas residenciales (ZUR) que sean de nueva edificación y, también, en los edificios existentes en los que se pretenda ejecutar obras de acondicionamiento y de reestructuración. Serán asimismo de aplicación, para otro tipo de obras en los edificios residenciales existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

Artículo 4.2.48. Salvaguarda de la Estética Urbana

1. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido 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.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 del TRLS-76.

Artículo 4.2.49. Protección de los Ambientes Urbanos

1. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.
2. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes



de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

Artículo 4.2.50. Modificación de Fachadas

1. En edificios no catalogados, 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 sitos en la zona Residencial ZUR/3 Edificación abierta, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas la presentación de una solución de diseño unitario.
4. El pintado de fachadas deberá efectuarse de manera extensiva y homogénea para la totalidad del edificio quedando expresamente prohibido el pintar parte de las mismas o de forma independiente en los elementos que afecten a cada una de las viviendas.

Artículo 4.2.51. Instalaciones en 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.
3. No se permite la instalación de aparatos como calderas, acumuladores, calentadores, depósitos, etc., en balcones, terrazas o fachadas orientadas a espacios públicos. Las evacuaciones de humos de la campana extractora y de los humos producidos por la combustión de las calderas, se realizará conectando correctamente y respectivamente cada uno de ellos a su conducto correspondiente y expresamente construido para ello en el edificio. Si lo expuesto fuera totalmente imposible ejecutar en el edificio en cuestión, sólo se admitiría la salida de humos a la fachada viéndose sólo el deflector, en lugares



estratégicos y existiendo siempre un criterio armónico y homogéneo en las salidas que estén orientadas a una misma fachada del edificio. De cualquier modo, la instalación se realizará siguiendo lo establecido en la Orden de 12 de julio de 2000 del Consejero de Industria, Comercio y Turismo (BOPV19/9/00) por la que regula la evacuación de gases de la combustión e instalaciones individuales procedentes de calderas y calentadores a gas y demás normativa concordante.

Artículo 4.2.52. Tendederos de Ropa

En caso de que por las características del edificio no sea posible habilitar el tendedero de ropa de manera que no sea visible desde el espacio público, dicho tendedero deberá estar dotado de un sistema de protección visual que evite la visión de la ropa tendida. Este sistema deberá estar integrado con la composición y el tratamiento de materiales de la fachada.

Artículo 4.2.53. Tratamiento Exterior de las Plantas Bajas

Los proyectos de obra de nueva edificación deberán definir la composición de vanos y macizos de la planta baja en correspondencia con la de la totalidad de la fachada del edificio. Esta composición tendrá la consideración de permanente.

En los edificios ya existentes el tratamiento de las fachadas en la planta baja deberá efectuarse en armonía con el conjunto del edificio tanto en lo que se refiere a la composición de vanos y macizos como en el tratamiento de materiales. Para su modificación o reforma se deberá presentar un plano en el que se graficará la totalidad de la fachada del edificio a efectos de comprobar que la coherencia y unidad de tratamientos se mantiene o, en su defecto, se resuelve. En los períodos en los que en una planta baja no se desarrolle actividad alguna, los vanos en los que está prevista la ubicación de escaparates podrán cerrarse en obra de fábrica de ladrillo, raseada y pintada en armonía con la totalidad de la fachada. Se dispondrán, en este caso, pequeños huecos de ventilación en la parte superior del cierre con una superficie mínima de un (1) metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local. Quedan prohibidos los cierres mediante tabiques conejeros, los tableros de madera u otros que no se correspondan con las normas estéticas establecidas.

Artículo 4.2.54. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad (incluyendo los aislamientos) sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.



3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 4.2.55. Elementos Salientes No Permanentes

1. Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los toldos fijos se situarán de forma que la altura libre mínima sobre la rasante de la acera sea superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente del toldo no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, con un saliente máximo de un (1) metro.

2. Muestras

- 2.1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- a. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
- b. En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en el casco histórico y en edificios catalogados, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

- c. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no



pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales. La colocación de muestras en plantas altas está prohibida.

d. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o veinte (20) metros si lo tuviera enfrente.

2.2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de la muestra.

3. Banderines

3.1. Los anuncios normales al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos salientes abiertos.

Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3.2. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de veinte (20) metros

Artículo 4.2.56. Cerramientos

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento así lo disponga, 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. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos se resolverá con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.



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

Artículo 4.2.57. Ornato de los Espacios No Edificados

1. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
2. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará este aspecto en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
3. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 4.2.58. Condiciones Estéticas Particulares de Aplicación en la Zona Residencial: Casco Histórico ZUR/1

Su regulación se efectúa en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.



- SECCION SEXTA. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS

Artículo 4.2.59. Aplicación y Superficie Mínima

Las presentes condiciones son de aplicación en los locales destinados a usos autorizados (con exclusión de los de explotación de garajes), ubicados en edificios de uso predominante residencial que sean de nueva edificación Asimismo son de aplicación a las obras y a las subdivisiones de locales ubicados en edificios existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

La superficie mínima de los locales no podrá ser inferior a veinticinco (25) metros cuadrados y estarán compuestos de área de venta y almacén. De esta exigencia se excluyen los locales ubicados en la ZUR/1: Casco Histórico.

Artículo 4.2.60. Area de Venta

1. Se entiende como área de venta a la suma de la superficie útil de todas las piezas en las que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas, probadores, etc., así como los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público durante el intercambio comercial. Por tanto, dentro del área de venta no se entenderán incluidos los aseos de los trabajadores, vestuarios, almacenes, etcétera.
2. En ningún caso el área de venta será menor de diez (10) metros cuadrados, debiendo disponer de acceso directo desde el exterior del edificio.
3. El área de venta no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Artículo 4.2.61. Altura Libre Mínima

La altura libre mínima en los locales de planta baja una vez dispuestos los elementos de aislamiento acústico, instalaciones y falso techo no podrá ser inferior a trescientos veinticinco (325) centímetros. Esta altura podrá reducirse hasta doscientos cincuenta (250) centímetros en los servicios y aseos.

Artículo 4.2.62. Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación

Los locales destinados a los usos autorizados dispondrán de iluminación natural. Igualmente dispondrán de ventilación natural que podrá ser completada mediante ventilación artificial



o forzada si fuere necesario. Deberá asegurarse una renovación del aire mínima por hora de cuatro veces su volumen. En caso de disponerse ventilación forzada el Ayuntamiento exigirá la presentación de un proyecto redactado por técnico competente.

En previsión de esta exigencia, en los edificios de nueva planta se dispondrán en la planta baja, obligatoriamente, e independientemente de los conductos correspondientes, conductos de evacuación de humos y gases hasta cubierta, con un mínimo de un conducto por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de planta baja bien distribuidos. En ese sentido, en el proyecto básico del edificio presentado junto con la solicitud de licencia de obras deberá justificarse, aunque sin carácter de vinculación, la ordenación de una lotización de la planta baja en la que se justificará la resolución de la correspondiente futura ventilación.

Artículo 4.2.63. Dotación Higiénica

1. Para la localización y cuantificación de las dotaciones higiénicas deberá tenerse en cuenta el artículo 4.4.09.
2. Cada local comercial de hasta cien (100) metros cuadrados dispondrá de un cuarto de aseo para uso privado de los trabajadores en la actividad, compuesto, como mínimo, de un lavabo y un inodoro; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un lavabo y un inodoro, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. La superficie, por cada recinto independiente, no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros cuadrados. Además, deberá preverse un vestíbulo o, al menos, una barrera visual que impida la visión directa de su acceso desde el resto del local.
3. Los locales destinados a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán para uso público de un mínimo de dos unidades de inodoro y lavabo, cualquiera que sea la superficie del local, separados para cada sexo. En el de caballeros se dispondrá, además, un urinario en pieza independiente de aquélla en la que se dispone el inodoro. Sin embargo, a los efectos señalados, podrá ubicarse un único lavabo en recinto independiente de ambos servicios y común para ellos.

En este tipo de locales (bares, cafeterías, restaurantes, galerías, locales de pública concurrencia, etc.) los servicios de aseos estarán adaptados para minusválidos, conforme a lo que determina el Decreto 68/2000, de 11 de abril sobre Promoción de la Accesibilidad.

4. En ningún caso la pieza en la que se ubique el inodoro podrá comunicar directamente con el resto de las piezas del local para lo cual deberá disponerse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
5. En el caso de agrupaciones comerciales en forma de galerías, la dotación higiénica, para uso privado de los trabajadores, se podrá resolver conjuntamente mediante aseos



separados por sexos. En el caso de existencia de locales de hostelería la dotación higiénica correspondiente, de uso público, podrá incluirse en la anterior, siempre y cuando se cumplimente la normativa y ordenanza correspondiente exigibles a este tipo de actividad.

En cualquier caso se deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el apartado 2 del presente artículo.

Artículo 4.2.64. Entreplantas en Locales en Plantas Bajas

1. Se podrán construir entreplantas en aquellos locales cuya altura libre sea superior a cuatrocientos noventa (490) centímetros. La altura libre bajo la entreplanta será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros no pudiendo existir ningún elemento estructural o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación. La altura libre en la parte superior de la entreplanta será, como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros no pudiendo existir ningún elemento estructural o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación. En caso de que la parte superior de la entreplanta no se destine a área de venta y sea, por tanto, de uso restringido se podrá permitir excepcionalmente que la altura libre de dicha parte superior se reduzca hasta doscientos (200) centímetros.
2. La superficie máxima de la entreplanta no podrá exceder del cincuenta (50 %) por ciento de la superficie de la planta baja del local en el que se disponga.
3. Las escaleras de acceso a la entreplanta tendrán una anchura mínima de un (1) metro, la altura de la tabica será igual o inferior a dieciocho (18) centímetros y la anchura de la huella mayor o igual a veintiocho (28) centímetros. En caso de que la entreplanta sea de uso restringido la anchura de la escalera podrá reducirse, pero dispondrá en todos sus puntos de una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y de una huella de, como mínimo, 20 centímetros.
4. La entreplanta deberá estar separada de todas las fachadas a las que se oriente el local una distancia mínima de dos (2) metros.
5. Las entreplantas no podrán utilizarse como vivienda ni tendrán salida directa a un elemento de circulación interior del edificio y deberán constituir obligatoriamente una unidad registral con el local en el que se ubiquen.

Artículo 4.2.65. Galerías Comerciales y Agrupaciones en Planta Primera

Podrán establecerse agrupaciones comerciales en planta baja formando una galería o pasaje que tendrá acceso al público, disponiendo el pasillo de circulación interior de una anchura mínima de tres (3) metros. Esta galería comercial podrá también incluir la planta



inmediatamente inferior disponiendo la escalera de comunicación la anchura exigida por la normativa vigente de aplicación.

Asimismo, podrán establecerse en plantas primera agrupaciones de despachos profesionales y academias de actividad docente condicionándose a que el acceso público deberá resolverse desde la planta baja de manera independiente al núcleo general de circulaciones verticales del inmueble.

Artículo 4.2.66. Almacenaje de Productos Alimentarios

Los locales en que se comercie con alimentos dispondrán (en consonancia con las medidas higiénico-sanitarias del momento) de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados. En el cómputo del referido 10% se incluirán las cámaras frigoríficas siempre que éstas no impidan el tránsito entre unas dependencias y otras.

En cualquier caso, a pesar de lo señalado, para las actividades cuya regulación se efectúe mediante una Ordenanza Municipal específica, será esta la preeminente en esos aspectos concretos.

Artículo 4.2.67. Plantas Sótano (PS) Y Semisótano (SS)

1. Las plantas sótano y semisótano se destinarán a la ubicación de elementos técnicos de las instalaciones generales y para guarda de muebles o utensilios (trasteros) de las viviendas del edificio, de forma compartimentada conformando trasteros. Esta compartimentación deberá venir reflejada para la totalidad de los trasteros de toda la planta y deberán vincularse registralmente a algunas de las viviendas del edificio.
2. Las plantas de sótano (PS) y semisótano (SS) podrán destinarse al desarrollo de otras actividades autorizadas distintas de las de garaje, siempre que estén vinculadas a las actividades que se desarrollan en la planta inmediata superior conformando una unidad registral, y disponiendo de accesos comunes.

Artículo 4.2.68. Planta Bajo Cubierta (BC)

1. La planta bajo cubierta se destinará a la ubicación de elementos técnicos de las instalaciones generales y para guarda de muebles o utensilios de las viviendas del edificio, de forma compartimentada conformando trasteros. Esta compartimentación deberá venir reflejada para la totalidad de los trasteros de toda la planta y deberá vincularse registralmente a algunas de las viviendas del edificio. En este supuesto no se permitirá en esta planta bajo cubierta la instalación de servicios higiénicos sanitarios.



2. Excepcionalmente podrán destinarse a la estancia de personas si cumpliendo las condiciones de altura libre en las piezas de las viviendas, las plantas están comunicadas directa e independientemente del núcleo general de circulación con la planta inmediatamente inferior y conformando una unidad registral.



- SECCION SEPTIMA. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE

Artículo 4.2.69. Aplicación

Las presentes condiciones son de aplicación en los locales con uso autorizado de garaje ubicados en parcelas de uso residencial tanto de nueva edificación como en los ya existentes, así como en los garajes del Sistema General de Comunicaciones. Serán asimismo de aplicación al resto de las obras en los garajes ya existentes en los que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

Artículo 4.2.70. Definiciones

- a. Aparcamiento: espacio libre no edificado destinado al estacionamiento de vehículos.
- b. Garaje: local destinado a la guarda de vehículos, público o privado.
- c. Plaza de aparcamiento o de garaje es la porción de suelo plano destinado al estacionamiento o guarda de vehículos que según el tipo de vehículos que se prevea, dispondrá de las dimensiones mínimas (en metros) siguientes:

| Tipo de vehículo | Longitud (m) | Latitud (m) |
|---------------------------|--------------|-------------|
| Vehículo ligeros: | | |
| Vehículos de dos ruedas | 2,50 | 1,50 |
| Automóviles grandes | 5,00 | 2,50 |
| Automóviles ligeros | 4,50 | 2,20 |
| Industriales ligeros | 5,70 | 2,50 |
| Vehículos pesados: | | |
| Industriales grandes | 9,00 | 3,00 |
| Minusválidos | 4,50 | 3,60 |

Artículo 4.2.71. Superficie del Garaje (S)

Se entiende por superficie del garaje (S) la destinada a la guarda de vehículos incluyendo la correspondiente de acceso, circulación interior y maniobra.

Con carácter general se condicionará que el número máximo de ocupación del garaje sea el correspondiente a una plaza de vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil. En el caso particular de vehículos de dos ruedas se considerará que la superficie útil de veinticinco (25) metros cuadrados es capaz para el estacionamiento de



cinco (5) vehículos de potencia igual o superior a setenta y cinco (75) centímetros cúbicos o de siete (7) vehículos de potencia menor a setenta y cinco (75) centímetros cúbicos.

La anchura mínima de los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera y en batería a 45°, será de tres (3) metros; en caso de aparcamiento en batería a 90° será de cuatro metros y medio (4,5).

Artículo 4.2.72. Condiciones Generales y Régimen Jurídico

1. El Ayuntamiento podrá denegar la actividad de garaje en aquellas fincas en las que por la densidad de tráfico de la vía a la que la parcela dé frente o por la existencia de características urbanísticas singulares (áreas peatonales, porches, jardines, condiciones topográficas, servidumbres, etc.) así lo aconsejen para el correcto uso del espacio urbano.
2. La disposición de las plazas de garaje dispondrá de las características idóneas que permitan acceder a todas ellas directamente, sin necesidad de obligar a maniobrar a través de otras plazas.
3. El procedimiento para la concesión de licencias de garajes se regirá por lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local, en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y Decreto 165/1999, de 9 de marzo por el que se establece la relación de Actividades Exentas de la Obtención de Licencia de Actividad prevista en la Ley 3/1998, de 27 de febrero así como la Ley de Promoción de la Accesibilidad y restante normativa aplicable.

El Ayuntamiento, por medio de sus Servicios Técnicos, podrá realizar cuantas inspecciones de comprobación del funcionamiento de la actividad y estado de las instalaciones considere pertinentes.

4. Infracciones y sanciones. Las Autoridades Municipales podrán ordenar, bien se inicie la actuación por denuncia o de oficio, que por técnico municipal se gire visita de inspección a las instalaciones y actividad que se desarrolle en los locales destinados a guarda de vehículos, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigidas en la licencia.

Comprobadas, en su caso, las deficiencias, se requerirá al propietario, administrador o gerente de la actividad, para que las corrija en el plazo que al efecto se le señale, que no podrá ser inferior a un (1) mes ni exceder de seis (6) meses.

Transcurrido este plazo, y realizada nueva visita de inspección, si no hubieren sido corregidas las deficiencias señaladas, la Autoridad Municipal dictará resolución concediendo o no nuevo e improrrogable plazo para que se dé cumplimiento a lo acordado.



5. Los casos no previstos así como las dudas que pudieran surgir en cuanto a su interpretación, serán resueltos por la Autoridad Municipal, aplicándose al efecto lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de Actividades Exentas de la obtención de la Licencia de Actividad prevista en la Ley 3/1998 y restante legislación aplicable.
6. Vados. Con anterioridad a la concesión de licencia de apertura deberá haberse solicitado la licencia de vado, la cual se concederá únicamente a aquellos garajes que de conformidad con la Ordenanza correspondiente tengan derecho al mismo.

Artículo 4.2.73. Garajes de Categoría 1ª Inocua

Grupo 0 – Subgrupo 0.1:.....Garajes de S < 100 m²

1. Condiciones de carácter general

- a. Ventilación: su regulación se efectuará conforme a lo establecido en la Resolución de 15 de abril de 1996 de la Directora de Administración de Industria, Energía y Minas del Gobierno Vasco (BOPV 31.07.96) y demás normativa de aplicación.
- b. Usos compatibles autorizados
Sólo se permitirá en los garajes la guarda, el lavado de vehículos y los pequeños trasteros con exclusión expresa de cualquier otra actividad.
- c. Vertidos
En los garajes se instalará una red de sumideros la cual previamente a su acometida a la red de alcantarillado, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodo.

2. Condiciones de carácter particular

a. Accesos:

- Vehículos (ancho de vial > 6 m.).....un acceso de 2,50 m. de anchura mínima
- Vehículos (ancho de vial < 6 m.).....un acceso de 2,50 m. de anchura mínima
- Peatonal.....Compatible con acceso de vehículos

b. Rampas:

- Tramo recto:pendiente máxima 20% (en el eje)
- Tramo curvo:.....pendiente máxima 12% (en el eje)
- Ancho un sentido de marcha:.....un carril de 3,00 metros
- Ancho dos sentidos de marcha:.....un carril de 3,00 metros



c. Altura mínima:

- Libre de cualquier obstáculo.....2,20 metros

Artículo 4.2.74. Garajes de Categoría 2ª Molesta, Insalubre y Peligrosa

Grupo 0 – Subgrupo 0.2, Grupo I, Grupo II, Grupo III:.....Garajes de superficie > 100 m²

1. Condiciones de carácter general

Además de las determinaciones establecidas en la Sección 2ª, Capítulo 1 "Guarderías de vehículos", apartado 3.1. del Decreto 171/1985 de 11 de junio del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco se establece las condiciones siguientes:

- a. Ventilación: su regulación se efectuará conforme a lo establecido en la Resolución de 15 de abril de 1996 de la Directora de Administración de Industria, Energía y Minas del Gobierno Vasco (BOPV 31.06.96) y demás normativa de aplicación.
- b. Usos compatibles autorizados: Sólo se permitirá en los garajes la guarda y el lavado de vehículos con exclusión expresa de cualquier otra actividad.
- c. Vertidos: En los garajes se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas, la cual previamente a su acometida a la red de alcantarillado, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodo.

2. Condiciones de carácter particular

Grupo 0 – Subgrupo 0.2: Garajes de superficie >100 m² y ≤150 m²

a. Accesos:

- Vehículos (ancho de vial > 6 m.).....un acceso de 2,50 m. de anchura mínima
- Vehículos (ancho de vial < 6 m.).....un acceso de 2,50 m. de anchura mínima
- Peatonal.....Compatible con acceso de vehículos

b. Rampas:

- Tramo recto:pendiente máxima 20% (en el eje)
- Tramo curvo:.....pendiente máxima 12% (en el eje)
- Ancho un sentido de marcha:.....un carril de 3,00 metros
- Ancho dos sentidos de marcha:.....un carril de 3,00 metros



c. Altura mínima:

- Libre de cualquier obstáculo.....2,20 metros

Grupo I: Garajes de superficie $>150 \text{ m}^2$ y $\leq 1.000 \text{ m}^2$

a. Accesos:

- Vehículos (ancho de vial $> 6 \text{ m.}$).....un acceso de 3,00 m. de anchura mínima
- Vehículos (ancho de vial $< 6 \text{ m.}$).....un acceso de 4,00 m. de anchura mínima
- Peatonal.....Compatible con acceso de vehículos

b. Rampas:

- Tramo recto:pendiente máxima 16% (en el eje)
- Tramo curvo:.....pendiente máxima 12% (en el eje)
- Radio de curvatura interior..... $> 4,11$ metros
- Garaje $< 750 \text{ m}^2$
- Ancho un sentido de marcha:.....un carril de 3,00 metros
- Ancho dos sentidos de marcha:.....un carril de 3,00 metros
- Garaje $> 750 \text{ m}^2$; $< 1.000 \text{ m}^2$
- Ancho un sentido de marcha:.....dos carriles de 3,00 metros
- Ancho dos sentidos de marcha:.....un carril de 5,40 metros

c. Altura mínima:

- Libre de cualquier obstáculo.....2,40 metros

d. Aseos: En los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados, se dispondrá un aseo que constará, como mínimo, de un inodoro y un lavabo.

Grupo II: Garajes de superficie $>1.000 \text{ m}^2$ y $\leq 2.500 \text{ m}^2$

a. Accesos:

- Vehículos (ancho de vial $> 6 \text{ m.}$).....un acceso de 3,00 m. de anchura mínima
- Vehículos (ancho de vial $< 6 \text{ m.}$).....un acceso de 4,00 m. de anchura mínima
- Peatonal.....Independiente del acceso de vehículos y dotado con vestíbulo de independencia

b. Rampas:

- Tramo recto:pendiente máxima 16% (en el eje)
- Tramo curvo:.....pendiente máxima 12% (en el eje)
- Radio de curvatura interior..... $> 4,11$ metros



- Ancho un sentido de marcha:.....dos carriles de 3,00 metros
- Ancho dos sentidos de marcha:.....un carril de 5,40 metros

c. Altura mínima:

- Libre de cualquier obstáculo.....2,40 metros

d. Aseos: Se dispondrá de un aseo que constará, como mínimo, de un inodoro y un lavabo.

En el supuesto de que el garaje sea de uso público (de rotación), se dispondrán aseos independientes para cada sexo que constarán, como mínimo, de un inodoro y un lavabo; en el masculino se dispondrá, además, de un urinario.

Grupo III: Garajes de superficie > 2.500 m²

a. Accesos:

- Vehículos (ancho de vial > 6 m).....dos accesos de 3,00 m. de anchura mínima
- Vehículos (ancho de vial < 6 m.).....dos accesos de 4,00 m. de anchura mínima
- Peatonal.....dos independientes del acceso de vehículos y dotados con vestíbulo de independencia

Por cada fracción de dos mil quinientos (2.500) m², a partir de cinco mil (5.000) m², se dispondrá un acceso peatonal suplementario.

b. Rampas:

- Tramo recto:pendiente máxima 16% (en el eje)
- Tramo curvo:.....pendiente máxima 12% (en el eje)
- Radio de curvatura interior.....> 4,11 metros
- Ancho un sentido de marcha:.....dos carriles de 3,00 metros
- Ancho dos sentidos de marcha:.....un carril de 5,40 metros

c. Altura mínima:

- Libre de cualquier obstáculo.....2,40 metros

d. Aseos: Por cada fracción de dos mil quinientos (2.500) m² de superficie o fracción se dispondrán aseos independientes para cada sexo, que constarán de un inodoro y un lavabo; en el masculino se dispondrá además, un urinario.



- SECCION OCTAVA CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 4.2.75. Régimen Básico

1. Las parcelas de Uso Residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en la presente sección.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior, dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público.

Artículo 4.2.76. Cesiones a Dominio Público

Se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios que se precisan en las Normas Particulares para los A.I.U., así como las que pudiera establecer el planeamiento que se tramite en desarrollo del presente Plan General.

En los casos de nueva edificación dicha cesión tendrá lugar, asimismo como condición previa al otorgamiento de licencia de primera utilización.

Artículo 4.2.77. Condiciones relativas al Ejercicio de las Servidumbres de Uso Público

1. Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público establecidos por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la construcción o colocación de elementos que den lugar a la restricción en el uso público de las mismas, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente previa concesión administrativa.
2. Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público existentes, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en las Normas Particulares del presente Plan General.
3. En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, corresponderán al Ayuntamiento: los costos de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público (excluidos los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela); el mantenimiento y conservación de los tratamientos superficiales, pavimentos y revestimientos con excepción de las fachadas de locales de planta baja y techos. Asimismo corresponderán al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afectan a la parcela.

Por el contrario, será, a cargo de los propietarios, la conservación de las fachadas interiores de los porches, elementos estructurales, aislamientos e impermeabilizaciones en



las áreas sometidas a servidumbre, y de las acometidas a la parcela de las redes de servicio.

Artículo 4.2.78. Colocación de Elementos de Servicio y Señalización en las Fachadas

1. El Ayuntamiento, a su cargo, podrá instalar, suprimir o modificar en las parcelas de uso residencial, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.
2. Cuando por realización de obras o derribo en las fincas o edificios, dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, se vieran afectados, el propietario de la finca, vendrá obligado a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de esos elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

Artículo 4.2.79. Servidumbres entre Parcelas

1. Las parcelas de Uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de otras parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.
2. Servidumbre de paso de alcantarillado.

Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenecientes a otro propietario, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarciendo el importe de los que originen, y según la directriz municipal.

La aprobación de estas Normas Urbanísticas producirá los efectos previstos por el Artículo 33 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

3. Zapatas en edificaciones colindantes.

En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas podrán ser comunes, ocupando una superficie equivalente a cada una de las edificaciones afectadas.

A estos efectos se considerará que existe una servidumbre recíproca activa y pasiva. El arquitecto autor del proyecto del primer edificio estudiará y calculará las zapatas comunes, de forma que sirvan para ambos edificios, y facilitará los planos y datos correspondientes, a efecto de conocimiento, al propietario del edificio que vaya a ser



edificado en fecha posterior; éste cuando construya, deberá abonar la mitad del costo de las zapatas al colindante que construyó primero.

4. Patios mancomunados.

Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento sobre uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio y constitución de las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas, que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.

El Ayuntamiento sólo podrá autorizar la construcción del patio mancomunado después de tener conocimiento oficial de la formalización y contenido de ese reglamento.

Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas. La justificación del cumplimiento de estos requisitos deberá efectuarse como condición previa al otorgamiento de la licencia de uso ó de primera utilización de los edificios.

5. Servidumbre de acceso a garajes.

En los casos que se señalan expresamente en el presente Plan General, o en los que así lo establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial -ó en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido- quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes, el cual deberá reunir las condiciones establecidas para los locales destinados a garaje en el presente Plan General.

Si fuese necesario para su ordenación, se tramitará un Estudio de Detalle, constituyéndose registralmente la servidumbre por vía reparcelatoria, o en su caso, expropiatoria, siendo de aplicación a tal efecto lo previsto en el artículo 33 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones

Artículo 4.2.80. Vinculaciones Obligatorias de Dominio

En todas las tipologías de parcelas residenciales, no se admitirán en ningún caso segregaciones de los espacios y locales que a continuación se señalan:

- Las plantas bajocubierta (BC) deberán quedar vinculadas registralmente a las viviendas del edificio.
- Los locales en sótano (PS) o semisótano (SS) que no se destinen a la implantación de uso de garaje, deberán quedar vinculados registralmente a las viviendas del edificio, o a locales de planta baja contiguos a ellos y con los que mantengan relación espacial directa, no admitiéndose en ningún caso su segregación como propiedades independientes.



- Los espacios libres de uso privado anejos a las parcelas residenciales en ZUR/4, quedarán vinculados a las viviendas del edificio o a los locales de planta baja.



CAPITULO 4.3. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE LAS PARCELAS DE USO DEL SECTOR SECUNDARIO: INDUSTRIAL

Artículo 4.3.01. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación en los edificios o construcciones de uso predominante del Sector Secundario: Industrial ubicados en zonas ZUS que sean de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Asimismo son de aplicación a las obras de edificios existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellos se fijen. En ese sentido, cabe destacar, entre otros, el Reglamento de Seguridad contra Incendios, así como las Normativas de Protección contra Incendios en Edificios Industriales.

- SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE EDIFICACION

Artículo 4.3.02. Criterios Generales

Se califica como zona industrial al suelo urbano y al suelo urbanizable destinado principalmente a la ubicación de industrias y almacenes dedicados a actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados, que por la propia naturaleza de la actividad o de los materiales y productos que traten, o de los elementos técnicos empleados puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes. En cualquier caso, siempre deberán ser susceptibles de adoptar medidas correctoras que eliminen todo riesgo para la salud y para la seguridad, tanto personal como ambiental o de degradación del medio ambiente.

La actividad industrial comprende además de la productiva básica, las anejas al servicio directo de dicha actividad como son los centros de servicio, las implantaciones e infraestructuras, el aparcamiento, el almacenaje, el movimiento de maquinaria, los puestos de vigilancia, los servicios administrativos, etc.

El Ayuntamiento podrá disponer de limitaciones específicas y, en su caso, prohibir la instalación de aquellas actividades que por sus necesidades específicas puedan entorpecer la manipulación de las industrias colindantes.



Artículo 4.3.03. Alineaciones de Edificación

1. Areas de Reforma Interior

En las parcelas industriales que formen parte de Areas de Reforma Interior las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en los planos III de Ordenación pormenorizada de las Normas Particulares de cada Area correspondiente, siendo en el caso de Area 19: Papresa el correspondiente Plan Especial el que establece de manera pormenorizada las alineaciones de edificación.

Las alineaciones de edificación, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación.

2. Sectores Industriales

Las alineaciones definidas en los planos III de Ordenación pormenorizada carecen carácter vinculante. Los Planes Parciales que se elaboren en desarrollo de este Plan General deberán respetar y mantener los criterios morfológicos y tipológicos de las ordenaciones propuestas, así como la edificabilidad y el aprovechamiento, aspecto éste que tiene carácter vinculante.

Artículo 4.3.04. Altura Reguladora y Perfil Máximo de Edificación. Entreplantas

La altura de edificación máxima será de diez (10) metros. Sin embargo, con carácter excepcional, se admitirá superar dicha altura, siempre y cuando se justifique debidamente su necesidad por exigencias debidas a las características tecnológicas de la actividad a desarrollar. Esta excepcionalidad únicamente podrá considerarse en actividades que desarrollen y ocupen la totalidad de una parcela industrial. En cualquier caso deberá respetarse el aprovechamiento máximo asignado a la parcela.

En ningún caso se autorizará la existencia de dependencias en las que se prevea estancia prolongada de personal que dispongan de una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, salvo en las zonas administrativas, aseos, etc., en las que podrá reducirse hasta una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En el caso de empresas que para su actividad requieran la instalación de puente – grúa, se podrán construir una única entreplanta. Esta, además de cumplir las condiciones de estas Ordenanzas, dispondrá de una superficie máxima que no podrá exceder del cincuenta (50%) por ciento de la superficie de la planta baja de la nave correspondiente.



- SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE USO, SEGURIDAD Y DOTACIONAL

Artículo 4.3.05. Condiciones de Uso

- a. Los sótanos de los edificios industriales únicamente podrán destinarse a guarda de vehículos y a usos de almacenamiento prohibiéndose expresamente destinarlos a actividades que exijan estancia prolongada de personal.
- b. La superficie de parcela no edificable deberá destinarse a la actividad de carga y descarga, y aparcamiento de vehículos debiéndose mantener en correctas condiciones de higiene y ornato.
- c. En la planta baja, deberá preverse una zona de atención al público, que dispondrá de una superficie útil no menor de diez (10) metros cuadrados, debiendo disponer de acceso desde el exterior del edificio.

Artículo 4.3.06. Servicios de Aseo

Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, que constarán de zona de vestuario con un inodoro, un lavabo y una ducha para veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10), por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

En cualquier caso deberán tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en la Ley 20/1997 para la promoción de la accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo.

Artículo 4.3.07. Circulación Interior

La anchura útil de escaleras no podrá ser inferior a cien (1,00 m.) centímetros, anchura que será uniforme en todo su recorrido.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (0,18 m.) centímetros y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (0,28 m.) centímetros.

Artículo 4.3.08. Dotación de Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil.



Artículo 4.3.09. Garajes

La regulación de la actividad de garajes debe cumplir idénticas determinaciones que las establecidas para las zonas de Uso Residencial. (Capítulo 4.2. Sección Séptima).

Artículo 4.3.10. Ordenación de la Carga y Descarga

Todo edificio de producción industrial o almacenaje deberá disponer un ámbito, en el interior del edificio o en el suelo no edificable privado en el que se desarrolle la actividad de carga y descarga cuyas dimensiones serán como mínimo aptas para el estacionamiento de un vehículo industrial grande (9,00 m. x 3,00 m.).

- SECCION TERCERA. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 4.3.11. Aplicación

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación en los edificios o construcciones de uso predominante del Sector Secundario: Industrial ubicados en zonas ZUS que sean de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Asimismo son de aplicación a las obras de edificios existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

Artículo 4.3.12. Salvaguarda de la Estética Urbana

1. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido 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.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana/ artículo 138.1. del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1992
3. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que en el orden medioambiental y paisajístico puede conllevar la actividad.



Artículo 4.3.13. Protección de los Ambientes Urbanos

1. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.
2. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.
5. El pintado de fachadas deberá efectuarse de manera extensiva y homogénea para la totalidad del edificio quedando expresamente prohibido el pintar parte de las mismas o de forma independiente en los elementos que afecten a cada una de las parcelas.
6. Deberá preverse la disposición de arquetas de recogidas de muestras previa al vertido a la Red de Saneamiento General o, en el caso que lo requiera, un sistema de depuración de las Aguas Industriales.
7. Deberá disponerse el Certificado de Autorización de Vertidos de la Mancomunidad o del Ente que corresponda.

Artículo 4.3.14. Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad (incluyendo los aislamientos) sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.



3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 4.3.15. Cerramientos

1. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, completadas en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.



CAPITULO 4.4. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO DEL SECTOR TERCIARIO

Artículo 4.4.01. Aplicación

Las condiciones que se señalan son de aplicación en la totalidad de los edificios de uso predominante del Sector Terciario, hostelero o comercial, ubicados en Zonas de Uso Sector Terciario (ZUT) que sean de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Asimismo son de aplicación a las obras de edificios existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos terciarios, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellos se fijen. En ese sentido, cabe destacar, entre otros, el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la Ley para la Promoción de la Accesibilidad, así como las Normativas de Protección contra Incendios.

Artículo 4.4.02. Señalización de los Edificios

Conforme a lo que determine la Normativa específica en cada caso, para la comprobación e inspección de los edificios y locales donde se prevea el desarrollo de actividades, se deberá tener en cuenta las cuestiones siguientes:

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento del peldañado en escaleras, y en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. En los inmuebles o locales, antes de la autorización de la puesta en uso, se realizarán las oportunas inspecciones por parte de los Servicios Técnicos Municipales y serán objeto de revisión por dichos Servicios en cualquier momento.



- SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE HOSPEDAJE

Artículo 4.4.03. Dimensiones

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
2. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas familiares.

Artículo 4.4.04. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

Artículo 4.4.05. Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje ó por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

- SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DEL COMERCIO

Artículo 4.4.06. Altura Libre de los Pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso predominantemente comercial de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas.

Artículo 4.4.07. Escaleras

La localización y el número de escaleras entre cada dos pisos deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente sobre "Condiciones de protección contra incendios de los edificios" y sobre "Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas".

Artículo 4.4.08. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada mil (1.000) metros cuadrados por encima de esa



altura pudiendo ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que se disponga, al menos, un aparato elevador, debiéndose cumplir, en cualquier caso, con la normativa vigente sobre "Policía de espectáculos públicos y actividades recreativas" y la legislación para la Promoción de la Accesibilidad.

Artículo 4.4.09. Dotación Higiénica

1. Para la localización y cuantificación de las dotaciones higiénicas será de aplicación, en cada caso, la normativa vigente en materia de "Seguridad e Higiene en el Trabajo", "Espectáculos públicos y Actividades recreativas" y demás normativa sectorial.
2. Asimismo se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 4.2.63, "Dotación higiénica" (Ordenanzas de uso y edificación para las parcelas de uso residencial: condiciones de los locales destinados a otros usos autorizados).

Artículo 4.4.10. Aparcamientos

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de sala de venta comercial.

Artículo 4.4.11. Garajes

La regulación de la actividad de garajes debe cumplir idénticas determinaciones que las establecidas para las zonas de uso Residencial (Capítulo 4.2. Sección séptima).

Artículo 4.4.12. Ordenación de la Carga y Descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán como dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 4.4.13. Almacenaje de Productos Alimentarios

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación y debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por



ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.



CAPITULO 4.5. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 4.5.01. Aplicación

Las condiciones que se señalan son de aplicación en la totalidad de los edificios de uso predominante de Equipamiento Comunitario que sean de nueva edificación y en edificios en los que se produzcan obras de acondicionamiento y reestructuración. Asimismo son de aplicación a las obras de edificios existentes cuando, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, la provisión de dichas condiciones, no represente desviación desproporcionada en relación con los objetivos previstos mediante dichas obras.

Artículo 4.5.02. Alcance de la Calificación de Equipamiento Comunitario

La calificación general en lo que se refiere a la concreta asignación de usos establecida para cada parcela de equipamiento comunitario tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas aconsejan en su momento y en su caso la alteración por otro uso de equipamiento comunitario no tendrá consideración de modificación normativa.

Artículo 4.5.03. Compatibilidad de Usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines adicionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Artículo 4.5.04. Condiciones Particulares de Parcelas de Equipamiento Docente

Los edificios destinados a la enseñanza no superarán la altura de tres (3) plantas y la edificabilidad máxima referida a la superficie de la parcela será de $0,4 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$.

Artículo 4.5.05. Condiciones Particulares de Parcelas de Equipamiento Deportivo

La edificabilidad máxima de las parcelas destinadas a equipamiento deportivo será de $0,4 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$ con una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones incluso las descubiertas. Deberá destinarse al menos un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.

La altura máxima de la edificación será la que requiera el carácter de la instalación.



CAPITULO 4.6. REGIMEN DE USO Y EDIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 4.6.01. Condiciones Generales

1. Estas condiciones son de aplicación para la totalidad de edificios ubicados en las distintas Zonas de Uso Sector Primario que sean de nueva edificación y en los edificios en que se produjeran obras de consolidación y reconstrucción. Serán así mismo de aplicación al resto de obras en los edificios en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, su provisión no represente desviación importante del objetivo de los mismos".
2. El suelo no urbanizable queda sometido al régimen establecido en los artículos 73 y 86 del TRLS.1976, en los artículos 9 y 20 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, en el artículo 1.2. de la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de Medidas Urgentes en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículo 133.1.b. del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992.
3. Las construcciones habrán de armonizar con el carácter y ambiente rural en el que se implantan, tanto en lo que se refiere a los materiales utilizados en sus elementos visibles desde el exterior como a su volumetría.
4. No se permitirá que por la situación, masa, altura de la edificación, por las características de muros y cierres de parcela, o por la instalación de otros elementos, se limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.
5. Cada nuevo acto edificatorio requiere, para su establecimiento, la existencia de parcelas con la superficie mínima que, para cada caso, se especifica en estas Normas Urbanísticas. La superficie de suelo vinculada a cada tipo de edificación podrá estar incluida en una sola o en varias parcelas. A tal efecto, junto con la solicitud de licencia de obras, se deberá aportar copia simple del Registro de la Propiedad en la que se verifique tal extremo. De igual forma deberán presentarse los correspondientes datos catastrales que avalen debidamente este extremo.

En ese segundo supuesto se denominará parcela receptora a aquella sobre la que realmente se disponga la edificación y parcelas complementarias a las que perfeccionen a la anterior hasta alcanzar la superficie mínima en cada caso. Por ello, la parcela receptora y las parcelas complementarias deberán figurar en el Registro de la Propiedad constituyendo una única finca registral (agrupación "ob rem"). En cualquier caso, las parcelas complementarias en el momento en el que se inicie el expediente no deberán disponer de edificación alguna y, finalizado el mismo, dichas parcelas complementarias se caracterizarán por ser no edificables.

La parcela receptora y la/s parcela/s complementaria/s deberán estar afectadas por el mismo régimen de calificación general, es decir, deberán estar incluidas en idéntica Zona de Uso Sector Primario (ZUP).



Asimismo, podrá aceptarse que las parcelas complementarias se dispongan parcialmente en otro término municipal colindante con el de Errenteria. En la escritura de "Declaración de Obra Nueva" quedará protocolizada la correspondiente documentación gráfica en la que se representarán tanto la parcela receptora como la/s parcela/s complementaria/s.

El tráfico jurídico de las parcelas quedará sometido a las legislaciones civil, agraria y urbanística. En todo caso se hará constar en el título de transmisión la carga de no edificabilidad que grava las parcelas complementarias y el soporte de la edificación exclusivamente sobre la receptora, en cumplimiento de la legislación vigente.

6. Las parcelas receptoras deberán disponer, en cualquier caso, la superficie mínima que para tipo de edificación se establece en los artículos 4.6.11 y siguientes del presente capítulo 4.6.
7. Para que las parcelas complementarias puedan adquirir ese carácter deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - Deberán disponer de una superficie mínima de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
 - Tener unas dimensiones tales que sea posible inscribir dentro de su ámbito un círculo de, como mínimo, quince (15) metros de radio.
8. Tendrán la consideración de parcelas receptoras, cualquiera que sean sus dimensiones, aquellas sobre las que a la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas, exista edificación, construcción o instalación compatible con los usos permitidos en las respectivas Zonas de Uso Sector Primario, clasificadas como suelo no urbanizable.

Cuando, en virtud de lo anterior, determinada parcela receptora no tenga las dimensiones mínimas establecidas en estas Normas Urbanísticas tendrá el carácter de indivisible y quedará permanentemente vinculada a la edificación, construcción o instalación existente.

Como criterio general, salvo determinaciones específicas aplicables o afectación de Sistemas Generales o de legislación sectorial, se consolidan los edificios de viviendas vinculadas a explotaciones agropecuarias o de uso residencial ajustados a la normativa de edificación correspondiente, invernaderos y edificios de actividad agropecuaria, aunque las parcelas no cumplan estrictamente las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas. Esa regularización no abarcará, en ningún caso, a los anexos discordantes, tanto por su volumetría como por los materiales de construcción empleados, con la unidad compositiva del conjunto.

Los edificios así consolidados que a la entrada en vigor del Plan General, tras su aprobación definitiva, no cuentan con licencia de obras ni de primera utilización, deberán regularizar su situación en el plazo de dos (2) años desde su entrada en vigor. A



tal efecto, se presentará, junto con la documentación que se elabore para posibilitar la regularización correspondiente, documentación técnica que acredite la adecuación del edificio a los usos correspondientes y, en su caso, la habitabilidad de la vivienda.

9. En las tramitaciones de intervenciones edificatorias que afecten a caseríos existentes deberá regularizarse la totalidad de las actividades que, en su caso, se vienen desarrollan en las correspondientes parcelas.

Artículo 4.6.02. Edificaciones Permitidas

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven del régimen urbanístico correspondiente a cada una de las Zonas de Uso Sector Primario (ZUP) en suelo no urbanizable únicamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a. Explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
 - b. Conservación del medio natural.
 - c. Actividades extractivas.
 - d. Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Previa justificación de la necesidad de emplazarse en el medio rural podrá permitirse la edificación e instalación de actividades de utilidad pública o interés social.
3. De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto 28/1997, de 11 de febrero por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, se prohíbe la construcción de nuevas viviendas unifamiliares o bifamiliares aisladas en suelo no urbanizable salvo en aquellos casos en que fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios, en los términos contemplados en estas Normas Urbanísticas, y siempre con la justificación previa de que no existe la posibilidad de formación de núcleo de población.

A esos efectos, la posibilidad de implantación de nuevos edificios aislados destinados a vivienda familiar sólo podrán disponerse cuando la explotación de los recursos agropecuarios se refiera a una explotación ganadera intensiva. A tenor de lo establecido en el Decreto Foral 82/1998, se deberá disponer, preceptivamente, un informe de viabilidad de la explotación expedido por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, referido únicamente a la explotación ganadera intensiva.

4. La implantación estable de construcciones fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada a vivienda familiar y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.



5. Las edificaciones señaladas en el presente artículo podrán disponerse en cada finca receptora de manera simultánea y acumulativa por entender que todos los usos son compatibles entre sí con la limitación de que la edificabilidad máxima de la finca vinculada, en el caso de que se disponga de una vivienda en dicha finca, no podrá ser superior a $0,01 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$, con exclusión de las casetas o chabolas e invernaderos.

Sin embargo, si como consecuencia de la formulación del Plan Especial de Protección del Medio Rural (artículo 4.6.10) se concluye razonadamente sobre la cuantificación del parámetro señalado en el párrafo anterior, el mismo, se podrá modificar en ese documento de desarrollo sin que ello implique la exigencia de proceder a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 4.6.03. Condiciones Formales de la Edificación

1. Las construcciones deberán adscribirse a la tipología edificatoria tradicional, de volumetría simple y adecuada a su condición de edificación aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Salvo en los casos justificados de construcciones destinadas a actividades agropecuarias o a acoger instalaciones, el perfil de la edificación no podrá ser superior a tres (3) plantas, es decir planta baja, planta primera y bajo cubierta (PB+1PA+BC) ó, en su caso, planta baja y dos plantas altas (PB+2PA). En este segundo supuesto el espacio bajo cubierta no podrá ser habitable. En cualquier caso, la altura de cornisa, medida en cada punto del terreno, no podrá ser superior a nueve (9) metros.

En caso de que por las características topográficas de su emplazamiento se necesite disponer un semisótano, el perfil de la edificación podrá contar, además y como máximo, de planta baja y de planta bajo cubierta (SS+PB+BC).

2. No se autorizará la construcción de plantas sótano.

Artículo 4.6.04. Condiciones de localización de la Edificación

1. Se deberá justificar, en cada caso, el cumplimiento de los retiros mínimos a la línea de deslinde de cauce público señalados en el apartado "Criterios de ordenación de los márgenes en función de su componente urbanística" del Plan Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV. A esos efectos se deberá considerar como ríos y arroyos en este municipio los representados en el plano de información B.4.5(64-II) del PTS.
2. Con carácter general las parcelas en las que se autorice la edificación de nuevas construcciones deberán disponer, con la excepción de casetas o chabolas para aperos de labranza, de acceso rodado directo desde carretera o camino público sin necesidad de recurrir a servidumbres de paso a través de otras parcelas. A estos efectos tienen



consideración de carretera o de camino público además de los adscritos al Sistema General de Comunicaciones los incluidos en el documento Anexo III Red de Carreteras y Caminos Municipales del Plan General.

3. Salvo justificación fundamentada en criterios de utilidad pública e interés social no se autorizará la apertura de nuevas carreteras y caminos en suelo no urbanizable. En este supuesto y al efecto urbanístico correspondiente, se deberá previamente elaborar y tramitar un Plan Especial en el que, entre otras cuestiones, deberá quedar regulada la titularidad y cesión al dominio público de los suelos afectados. En cualquier caso, y con carácter general, las nuevas edificaciones de cualquier tipo deberán disponerse cumplimentando lo establecido al efecto en la Norma Foral 17/1994, de 25 de noviembre, de carreteras y caminos de Gipuzkoa.
4. Deberá tenerse en cuenta la zona de "Suelo no urbanizable de protección de aguas superficiales" en los terrenos colindantes con los ríos y arroyos que transcurren a través del referido suelo no urbanizable.
5. En los márgenes de suelo rural de vegetación bien conservada, además de los retiros establecidos en la zona de protección de aguas superficiales en suelo no urbanizable, se deberá respetar un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de diez (10) metros.

Artículo 4.6.05. Condiciones Estéticas de la Edificación

1. Las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del treinta y cinco (35%) por ciento y se resolverán a dos, tres o cuatro aguas. La pendiente de los faldones deberá ser, en todos los casos, uniforme. En los edificios destinados a vivienda familiar se deberá emplear como material de cobertura la teja, plana o curva, cerámica o de hormigón, con color de tonos de la gama de las tierras naturales. En consecuencia, no se permitirá la implantación de edificios resueltos mediante cubierta plana, ya sea total o parcialmente.

Sin embargo, en los edificios destinados a explotación agropecuaria se podrá también autorizar el acabado de las cubiertas mediante piezas metálicas, placas asfálticas, etc., de colores semejantes a lo señalado en el párrafo anterior, quedando expresamente prohibida la utilización de placas de amianto.

2. El tratamiento de las fachadas deberá efectuarse mediante enfoscado y pintado en colores no discordantes con los tradicionales del entorno. Se podrá admitir el empleo de elementos de piedra natural o artificial. Asimismo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico, de modo parcial, no masivo (máximo una sexta parte de la totalidad de la superficie de fachada), así como hormigón visto, elementos prefabricados o recubiertos de madera, con idénticas limitaciones.



En el caso de edificios destinados a la explotación agropecuaria se podrá autorizar la utilización de otros materiales más sencillos (bloques de hormigón, etcétera) siempre y cuando mantengan una relación en cuanto a forma y color con el entorno.

3. Los elementos de carpintería (puertas, ventanas, persianas, etc.) serán de madera, barnizada o pintada. Excepcionalmente, en los edificios destinados a actividades agropecuarias se permitirán otras soluciones, como elementos de carpintería metálica pintada, etcétera.
4. La totalidad de las fachadas, incluyendo las plantas bajas, deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias. Los cuerpos volados deberán protegerse mediante barandillas de madera, de forja ó similares.
5. Las intervenciones edificatorias en los caseríos existentes (ampliación, modificación o reforma, consolidación) deberán referirse de manera íntegra a la totalidad del edificio. En consecuencia, simultáneamente con el proceso racional de la intervención correspondiente, se deberá proceder a la eliminación de todas las edificaciones de carácter inadecuado existentes (tejavanas y añadidos materializados mediante elementos degradantes de la imagen arquitectónica), con el objetivo de asegurar la correcta y definitiva integración del edificio en su entorno.

Las intervenciones edificatorias en los caseríos incluidos en el Documento Complementario: Catálogo del Plan General, deberán efectuarse asegurando la salvaguarda de todos los elementos característicos que los componen.

Artículo 4.6.06. Condiciones de Tratamiento del Entorno

1. Se prohíbe la construcción de tapias y muros de cerramiento. En el caso de que sea necesario vallar las parcelas a efectos de control del ganado no estabulado, o de proteger repoblaciones forestales, el vallado se efectuará mediante cierre rústico con estacas de madera y alambrada o malla de ovino cuya altura no será superior a ciento cincuenta (150) centímetros. Los portillos de acceso a parcelas deberán poseer, asimismo, un carácter rústico, quedando expresamente prohibidos la utilización de materiales inadecuados.

El cierre de parcelas podrá ejecutarse, también, mediante la plantación de setos naturales, o completarse disponiendo árboles y arbustos pertenecientes a especies asociadas a la vegetación autóctona de este territorio. La disposición de los cierres de parcelas deberá efectuarse de conformidad con las determinaciones establecidas en la Norma Foral 17/1994, de carreteras y caminos de Gipuzkoa, quedando expresamente prohibido el cierre, por parte de particulares, de los caminos públicos.

2. El Ayuntamiento podrá condicionar las licencias a que, por el solicitante, se efectúen en las parcelas trabajos de vegetación con ejemplares pertenecientes a especies



autóctonas determinando el número, las especies y su ubicación a los efectos de equilibrar el impacto visual de las edificaciones en el paisaje.

3. En las licencias urbanísticas se podrán establecer medidas compensatorias de afecciones o impactos medioambientales realizados sobre el medio natural.
4. A los efectos de asentamiento de los edificios, el desmonte máximo de terreno no podrá superar la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se admitirán, salvo en casos debidamente justificados, los muros de contención, debiéndose realizar el perfilado del terreno mediante taludes.

Artículo 4.6.07. Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario (ZUP/1): Área de Especial Interés Naturalístico de Aiako Harria.

La regulación de la Zona de Uso Sector Primario, ZUP/1: Área de Especial Interés Naturalístico de Aiako Harria se realiza de conformidad con las determinaciones del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Aiako Harria (Decreto 87/2002, de 16 de abril, del Departamento de Ordenación del Territorios y Medio Ambiente del Gobierno Vasco).

Artículo 4.6.08. Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario, ZUP/2 Área de Interés Paisajístico y Cultural de Lau Haizeta

La regulación de la Zona de Uso Sector Primario, ZUP/2: Área de Interés Paisajístico y Cultural de Lau Haizeta se realiza de conformidad con las determinaciones del Plan Especial de Ordenación "Parque de Lau Haizeta" aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados en reunión celebrada con fecha 11 de mayo de 1999.

En el Catálogo que contiene la relación de los elementos construidos y de espacios y elementos naturales existentes en el Término Municipal de Errenteria que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser objeto de una especial protección de manera que no sea posible efectuar sobre ellos intervenciones destructivas o degradantes en esta Zona están incluidos los inmuebles siguientes: Fuerte de San Marcos y Fuerte de Txoritokieta.

Artículo 4.6.09. Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario, ZUP/3: Área de Interés Recreativo de Listorreta.

Para la completa regulación de la Zona de Uso Sector Primario, ZUP/3: Área de Interés Recreativo de Listorreta, cuyo Régimen General de Edificación y Régimen General de Uso se establece en el artículo 2.7.04, se deberá formular y aprobar un Plan Especia



Artículo 4.6.10. Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario, ZUP/4: Agroganadera y de campiña.

Para la completa regulación de la Zona de Uso Sector Primario, ZUP/4: Agroganadera y de campiña se deberá formular y aprobar un Plan Especial de Protección del Medio Rural.

Hasta tanto, se disponga de ese documento de desarrollo, la regulación de las intervenciones en esta Zona se efectuará de conformidad con lo establecido en estas Normas Urbanísticas (artículo 4.6.12 y siguientes).

En el Catálogo que contiene la relación de los elementos construidos y de espacios y elementos naturales existentes en el Término Municipal de Errenteria que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser objeto de una especial protección de manera que no sea posible efectuar sobre ellos intervenciones destructivas o degradantes en esta Zona están incluidos los inmuebles siguientes: Caserío Errenteriako Benta y Caserío Isturitzbekoa.

Artículo 4.6.11. Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario, ZUP/5: Protegida, sin vocación de uso definido.

La regulación en esta Zona Protegida, además de por su Régimen de edificación y uso, se efectuará de conformidad con lo establecido en estas Normas Urbanísticas (artículo 4.6.12 y siguientes).

En el Catálogo que contiene la relación de los elementos construidos y de espacios y elementos naturales existentes en el Término Municipal de Errenteria que por su interés artístico, cultural, histórico o naturalístico deben ser objeto de una especial protección de manera que no sea posible efectuar sobre ellos intervenciones destructivas o degradantes en esta Zona está incluido el inmueble siguiente: Caserío Txirrita.

Artículo 4.6.12. Condiciones de la Edificación Vinculada a la Explotación Agropecuaria

En función de sus características específicas las edificaciones cumplirán las condiciones que se establecen a continuación.

1. Casetas o chabolas para almacenamiento de aperos de labranza.

Se podrá autorizar la construcción de una única caseta o chabola por parcela receptora debiéndose cumplir, además de las condiciones generales de suelo no urbanizable, las siguientes:



a. Condiciones de parcela:

- Superficie mínima de parcela receptora: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

La parcela deberá tener acceso desde camino público existente. Excepcionalmente se podrá autorizar, únicamente para este tipo de edificación, la construcción de casetas o chabolas en parcelas que no den frente a camino público siempre que su accesibilidad se efectúe a través de otra parcela que deberá presentar, esta sí, un frente mínimo a camino público de, al menos, cincuenta (50) metros. A esos efectos, junto con la solicitud de licencia se deberá presentar copia simple del Registro de la Propiedad en el que se verifique la existencia de la correspondiente servidumbre de paso.

b. Condiciones de edificación:

- Superficie máxima edificable:ocho (8) m²(t)
- Perfil máximo de la edificación:PB
- Altura máxima de cornisa:doscientos ochenta (280) centímetros
- Separación mínima de la edificación a linderos:cinco (5) metros
- Se prohíbe la construcción de porches.

c. Condiciones de uso: Guarda de aperos.

Se prohíbe expresamente la guarda o cría de animales domésticos.

d. Condiciones constructivas:

No dispondrán de instalación de abastecimiento de agua, ni de energía eléctrica, ni de saneamiento.

Deberán instalarse directamente sobre el terreno, careciendo de cimentación.

2. Invernaderos

Se podrá autorizar la construcción de invernaderos debiéndose cumplir las condiciones siguientes:

a. Condiciones de parcela:

- Superficie mínima de parcela receptora: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- La parcela deberá tener acceso desde camino público existente con un frente mínimo a dicho camino de, al menos, cincuenta (50) metros.

b. Condiciones de edificación:



- Ocupación máxima de parcela:adecuado al cultivo agrario previsto,
previa autorización del Departamento Foral
competente en materia de agricultura
- Perfil máximo de edificación:PB
- Altura máxima total:cuatrocientos cincuenta (450) centímetros
- Separación mínima de la edificación a linderos:cinco (5) metros

c. Condiciones de uso:

Deberán dedicarse al cultivo agrario, exclusivamente.

d. Condiciones constructivas:

Deberán construirse con materiales traslúcidos, y con estructura fácilmente desmontable.

3. Edificios de actividad pecuaria de explotación doméstica

Son aquellos, conocidos como "cuadras", "gallineros" y "conejas", que tienen por objeto la producción o cría de cualquier especie animal vinculada al autoconsumo, que no presentan las características propias de la iniciativa empresarial de carácter profesional y económicamente viable. La licencia se tramitará conforme a lo establecido en el Decreto Foral 82/1998 de 24 de noviembre.

Para tener la consideración de explotación doméstica deberá estar constituida, como máximo, por diez (10) cabezas de ganado vacuno.

En el supuesto de que la explotación se dedique al manejo de varias especies se calculará la explotación doméstica según las proporciones siguientes:

1 cabeza de ganado vacuno = 1 cabeza de ganado equino = 1 cerda reproductora = 4 cerdos de engorde = 10 cabezas de ganado ovino o caprino = 10 conejas madres = 40 aves.

Los nuevos edificios de actividad pecuaria de explotación doméstica, únicamente se permitirán en parcela con vivienda ya existente en el momento en el que entre en vigor el Plan General o en las parcelas en las que se prevea la implantación de actividades pecuarias de explotación intensiva. A partir de la entrada en vigor del Plan General en los caseríos en los que, según la costumbre tradicional, se dispongan "cuadras" en sus plantas bajas, se deberá proceder al traslado de ese uso a edificación separada de la residencial.

La actividad pecuaria de explotación doméstica, no justifica, ni posibilita, la construcción de una nueva edificación aislada destinada a vivienda familiar.



a. Condiciones de parcela:

- Superficie mínima de parcela receptora con vivienda existente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General:.....diez mil (10.000) metros cuadrados.
- Configuración de la parcela receptora de forma que pueda inscribirse dentro de la misma un círculo de treinta (30) metros de radio.
- La parcela receptora deberá tener acceso directo desde camino público existente con un frente mínimo a dicho camino de, al menos, cincuenta (50) metros.

b. Condiciones de edificación:

Superficie máxima edificable:.....100 m²(t)
Perfil de la edificación:PB
Altura máxima de cornisa:cinco (5) metros
Separación mínima de la edificación a linderos:cinco (5) metros
Separación mínima de la edificación a vivienda existente:.....diez (10) metros
Separación mínima de la edificación a cualquier construcción destinada a usos residenciales, terciarios, o del Sistema General de Equipamiento, ajenas a la explotación:cincuenta (50) metros
Separación a pozos y manantiales de abastecimiento:doscientos (200) metros
Separación a espacios protegidos y parques rurales:doscientos (200) metros
Separación a cursos de aguas naturales y pozos no destinados a consumo:.....cincuenta (50) metros

c. Condiciones de uso

La edificación deberá tener zócalos impermeables, o base de hormigón o materiales similares, dimensiones adecuadas y ventanas orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los residentes en la zona.

El estiércol, cuando se extraiga del recinto, habrá de ser transportado en las debidas condiciones, garantizando su estanqueidad y depositado en lugar adecuado y alejado de la población.

En cualquier caso, se deberán adoptar, bajo la perspectiva de una lógica proporcionalidad, las condiciones higiénico sanitarias que se establecen para los edificios de actividad pecuaria de explotación intensiva.

d. Condiciones constructivas

Dispondrá de instalación de abastecimiento de agua y electricidad.

Cumplimentarán las condiciones estéticas establecidas en el artículo 4.6.05.

4. Edificios de actividad pecuaria de explotación intensiva



cumplimiento de las siguientes normas comunitarias en materia de bienestar de los animales:

- En relación con la mejora o construcción de nuevos establos para el ganado vacuno lechero o instalaciones complementarias (salas de ordeño, etc.), la Directiva 92/46/CEE del Consejo por la que se establecen las normas sanitarias aplicables a la producción y comercialización de la leche cruda, leche tratada térmicamente y productos lácteos.
- En relación con la mejora o construcción de establos para ganado vacuno de carne, la Directiva 91/629/CEE del Consejo relativa a las normas mínimas para la protección de los terrenos.
- En relación con la mejora o construcción de instalaciones para la producción porcina, la Directiva 91/639/CEE del Consejo relativa a las normas mínimas para la protección de cerdos.
- En relación con la mejora o construcción de granjas avícolas, la Directiva 86/113/CEE del Consejo relativa a las normas mínimas para la protección de las gallinas ponedoras.

2. Teniendo en cuenta el margen económico de las actividades ganaderas, se posibilitará la utilización de materiales económicos, que requieran menor nivel de mantenimiento y permitan llevar a cabo futuras ampliaciones sin afectar a lo ya construido (estructuras de pórticos prefabricados de hormigón, cerramientos realizados mediante bloques de hormigón cara vista y cubiertas de chapa metálica prelacada, etcétera).

d. Normas higiénico-sanitarias y medioambientales.

1. Construcciones y equipamientos:

Las instalaciones ganaderas guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas al número de animales presentes en la explotación, debiendo cubrir las necesidades exigidas por cada especie en cuanto a superficie ocupada, temperatura ambiental, ventilación, humedad, etc. permitiendo un manejo funcional del ganado, los alimentos y las deyecciones, incluido el cumplimiento de la normativa de la Unión Europea, estatal y autonómica en materia de sanidad y bienestar de los animales y demás legislación sectorial que les sean de aplicación.

Las construcciones e instalaciones dispondrán de agua corriente tanto para cubrir las necesidades del ganado como para facilitar la limpieza periódica de las mismas. Los equipos para el suministro de agua y alimento estarán concebidos, contruidos, instalados y mantenidos de tal forma que se reduzca al mínimo el riesgo de contaminación de los alimentos y del agua destinados a los animales.



La solera tanto de los establos como de los patios de ejercicio del ganado será impermeable con textura superficial antideslizante, provista de un sistema que permita la adecuada gestión de almacenamiento o evacuación de deyecciones líquidas, como por ejemplo arrobaderas o canales de evacuación cubiertos con emparrillado.

Las instalaciones ganaderas deberán disponer de un plan para el almacenamiento, tratamiento y distribución de estiércoles y purines como elementos fertilizantes que contemple:

- El sistema de almacenamiento y depuración.
- Relación de parcelas que han de soportar el vertido y distribución de estiércoles y purines.

2. Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines:

Los residuos orgánicos generados por la actividad ganadera, si se trata de sólidos se almacenarán en recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca. La recogida de residuos líquidos y purines se realizará en fosa impermeable siendo su capacidad suficiente para albergar las deyecciones producidas durante noventa (90) días de actividad ganadera a razón de 1,5 a 2 m³ por unidad de ganado mayor y mes de almacenamiento.

En el caso de las explotaciones bovinas se emplearán para el cálculo constructivo de las fosas de purines, las siguientes cifras de referencia:

- Por vaca:.....5 m³
- Por ternero de cría:.....1 m³
- Por ternero de cebo:.....3 m³

El extendido de los purines como abono natural en los terrenos de la explotación, deberá realizarse teniendo en cuenta la capacidad máxima admisible de enmienda o carga orgánica por unidad de superficie y por operación, la topografía del terreno, climatología (evitando arrastres por la lluvia). Como criterio general deberá justificarse la disponibilidad de 1 Ha. de terreno para dichos efectos por cada 5 u.g.e.r. (unidad de ganado equivalente a efectos de riego), considerando las siguientes equivalencias de 1 u.g.e.r. para las diferentes especies:

- 1 cabeza de ganado vacuno reproductor
- 2 cabezas de ganado vacuno de engorde
- 1 cabeza de equino
- 30 cabezas de ovino-caprino
- 3,5 cerdas reproductoras
- 15 cabezas de cerdos de cebo
- 150 cabezas conejas madres



- 250 gallinas

Los estercoleros y fosas de purines se emplazarán en las inmediaciones de las instalaciones ganaderas y en cualquier caso dentro del perímetro de la parcela que contiene el edificio principal.

Tanto el almacenamiento como el riego con residuos ganaderos deberán limitarse en lo que respecta a distancias, con carácter general a las siguientes.

- Corrientes de agua naturales, conducciones y depósitos de almacenamiento de agua potable.....cincuenta (50) metros
- Camino público y edificio habitado.....cincuenta (50) metros
- Zonas de baño tradicionales o consolidadas.....doscientos (200) metros
- Pozos y manantiales de abastecimiento.....doscientos (200) metros
- Espacios protegidos y parques rurales.....doscientos (200) metros

En ningún caso se podrán emplazar estercoleros y fosas de purines, ni se permitirá el vertido de deyecciones en zonas de protección de acuíferos y zonas de protección de cursos y masas de agua.

3. Eliminación de animales muertos:

La eliminación de los animales muertos en la explotación, se efectuará retirándolos de la explotación por los servicios que a tal fin dispusiera el Organismo competente.

4. Característica de los silos:

Son construcciones dedicadas exclusivamente a almacenar cereales, leguminosas grano, piensos y forrajes para el ganado. Pueden ser de obra de fábrica o de chapa metálica.

No se podrán dedicar a otro uso que no sea el indicado en el párrafo anterior. Para cualquier cambio de uso deberá tramitarse la correspondiente licencia. En caso de no realizarse este trámite estas instalaciones quedarían fuera de ordenación y, en su caso, podría ordenarse su desmantelamiento.

Los silos deberán ser estancos para evitar que el producto almacenado esté en contacto con las aguas pluviales. Los suelos deberán tener una pendiente mínima del dos (2) por ciento para evitar todo estancamiento de los fluidos de ensilaje y permitir su rápida evacuación hacia las fosas de almacenamiento específicas o, en su defecto, a las fosas de purines.

Los silos se emplazarán en las inmediaciones de las instalaciones ganaderas y en cualquier caso dentro del perímetro de la parcela receptora que contiene el edificio principal. La separación al límite de las áreas urbanas y a las edificaciones



no rurales existentes en otras fincas será la indicada con carácter general para todas las construcciones ganaderas.

El número de silos y su volumen máximo serán los adecuados al número de animales presentes en la explotación y a la cantidad de piensos y forrajes que deban de almacenarse.

5. Aguas pluviales y residuales no provenientes de deyecciones:

Las aguas pluviales deberán evacuarse separadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales o con los estiércoles y purines y las aguas residuales deberán gestionarse adecuadamente. En caso de ser necesario, se presentará el sistema de depuración a utilizar, especificando el programa de mantenimiento del mismo y el destino de las aguas depuradas y de los residuos. Las conducciones se harán en sistemas cerrados e impermeables.

6. Otras condiciones:

Se deberá prever la urbanización de la parcela receptora: vallado; accesos y viario interno. Asimismo se deberá prever el espacio suficiente para aparcamiento y maniobras de vehículos, tanto ligeros como pesados, vinculados estos últimos, exclusivamente a la explotación agropecuaria.

Artículo 4.6.13. Condiciones de la Edificación Vinculada a la Conservación del Medio Natural

a. Condiciones de parcela

- Superficie mínima de parcela receptora:dos mil (2.000) metros cuadrados
- La parcela deberá tener acceso desde camino público existente con un frente mínimo a dicho camino de, al menos, cincuenta (50) metros.

b. Condiciones de edificación:

- Ocupación máxima de parcela:.....veinte (20%) por ciento
- Perfil de edificación:.....PB
- Altura máxima total:.....cuatrocientos cincuenta (450) centímetros
- Separación mínima de la edificación a linderos.....diez (10) metros

c. Condiciones de uso.

Deberán dedicarse a la conservación del medio natural exclusivamente.



d. Condiciones constructivas.

No se establecen medidas específicas.

Artículo 4.6.14. Condiciones de la Edificación Vinculada a Actividades Extractivas

a. Condiciones de parcela

- La parcela deberá tener acceso desde camino público existente con un frente mínimo a dicho camino de, al menos, cincuenta (50) metros.

b. Condiciones de edificación

- Separación mínima a linderos:veinte (20) metros.

c. Condiciones de uso: La construcción deberá estar directamente vinculada a la extracción de materias primas (canteras) de forma que en cuanto cese la actividad extractiva y formando parte de la resolución del Plan de Restauración deberá procederse a la demolición de las construcciones e instalaciones restituyendo el suelo a sus características anteriores.

d. Condiciones constructivas:

- Deberán adoptarse las pertinentes medidas correctoras.

Artículo 4.6.15. Condiciones de la Edificación Vinculada a Actividades de Utilidad Pública e Interés Social

Se establece como determinación vinculante para su implantación el requisito de tramitarse previamente un Plan Especial.

a. Superficie de parcela.

- Superficie mínima de parcela receptora:quince mil (15.000) metros cuadrados
- Configuración de la parcela de forma que pueda inscribirse dentro de la misma una circunferencia de treinta (30) metros de radio.
- La parcela deberá tener acceso directo desde camino público existente con un frente mínimo a dicho camino de, al menos, cincuenta (50) metros.

b. Condiciones de edificación.

- Perfil máximo de la edificación:PB/1PA/BC ó SS/PB/1PA
- Altura máxima de cornisa:nueve (9) metros



- Separación mínima de la edificación a linderos:diez (10) metros

c. Condiciones de uso.

- Deberán destinarse a actividades de utilidad pública e interés social, exclusivamente.

d. Condiciones constructivas.

- No se establecen medidas específicas.

Artículo 4.6.16. Condiciones de la Edificación Aislada Destinada a Vivienda Familiar, Vinculada a Explotación Agropecuaria exclusivamente

a. Condiciones de parcela

- Superficie mínima de parcela receptora:cuarenta y cinco mil (45.000) metros cuadrados
- Configuración de la parcela de forma que pueda inscribirse dentro de la misma una circunferencia de treinta (30) metros de radio.
- La parcela deberá tener acceso directo desde camino público existente con un frente mínimo a dicho camino de cincuenta (50) metros.

b. Condiciones de edificación.

- Superficie máxima residencial, incluyendo garaje:.....ciento cincuenta (150) m²(t)/vivienda
- Perfil máximo de la edificación:.....SS/PB/1PA ó PB/1PA/BC
- Altura máxima de cornisa:.....nueve (9) metros
- Separación mínima de la edificación a linderos:.....diez (10) metros
- Separación máxima de la edificación al camino público de acceso:.....veinte (20) metros
- Superficie mínima en planta:.....sesenta (60) m²(T)

c. Condiciones de uso.

- El programa mínimo de vivienda estará compuesto de: sala-comedor, cocina, tres dormitorios y servicios higiénicos.
- Se podrá autorizar el uso UT.1. Comercial (actividad 67. Hostelería) en edificaciones ya existentes o en nuevas que sustituyan a otras ya existentes.
- Deberá resolverse en la parcela la dotación de aparcamiento de vehículos (1 plaza/20 m²(t).
- Cuando en la parcela receptora, en el momento en el que se adopte el acuerdo de aprobar inicialmente el Plan General, ya exista una vivienda (caserío), en caso de que por la superficie de la parcela (que deberá ser superior a cuarenta y cinco mil metros cuadrados) se posibilite la construcción de una segunda vivienda vinculada a la



explotación agropecuaria, se habilitará en el caserío existente. En caso de que por las características arquitectónicas del caserío esa implantación no fuera técnicamente posible, se podrá edificar esa segunda vivienda, en un nuevo edificio dispuesto a una distancia no superior a veinte (20) metros, quedando la parcela receptora y, en su caso, las complementarias, en proindiviso, cuestión que deberá quedar inscrita en el Registro de Propiedad.

- Número máximo de viviendas vinculadas a actividad pecuaria por parcela receptora: dos (2) dispuestas bien en un edificio bifamiliar o en dos edificios unifamiliares.

d. Condiciones constructivas.

La parcela deberá ir dotada de fosa séptica y tener previamente asegurado el abastecimiento de agua.

Artículo 4.6.17. Condiciones de Habitabilidad

En los usos residenciales vinculados a actividades agropecuarias en suelo no urbanizable regirán las condiciones de habitabilidad establecidas en la sección segunda del capítulo 4.2. del presente Plan General.

Artículo 4.6.18. Condiciones de Seguridad

En los usos residenciales vinculados a actividades agropecuarias en suelo no urbanizable regirán las condiciones de seguridad establecidas en la sección tercera del capítulo 4.2. del presente Plan General.

Artículo 4.6.19. Condiciones de las Dotaciones y los Servicios

1. En los usos residenciales vinculados a actividades agropecuarias en suelo no urbanizable regirán las condiciones de las dotaciones y los servicios establecidas en la sección cuarta del capítulo 4.2. del presente Plan General.
2. Las construcciones necesarias para la implantación de instalaciones complementarias tales como captaciones y depósitos de agua, conducciones subterráneas o tendidos aéreos y estaciones de regulación de las instalaciones, se integrarán en el entorno y cumpliendo, en todo caso, las condiciones establecidas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas.
3. En caso de que sea necesario disponer depósitos externos de combustible (propano, gasoil) se observará el cumplimiento de la normativa de aplicación. Para la ubicación de este tipo de instalaciones será necesario contemplar en el Proyecto las medidas necesarias justificativas de su integración en el entorno.



4. Queda prohibida la instalación de abastecimiento municipal de aguas en las parcelas en las que se autorice la edificación de Casetas o chabolas para almacenamiento de aperos de labranza. También queda prohibida la instalación de abastecimiento municipal de aguas en las parcelas en las que no exista edificación vinculada a explotación agropecuaria, así como en la/s parcela/s complementaria/s de la parcela receptora de la edificación.

Artículo 4.6.20. Condiciones de la Edificación de aplicación en las parcelas sitas en la Zona de Uso Sector Primario ZUP/8: Rural Común de Lau Haizeta.

Son de aplicación las establecidas en el Plan Especial de Ordenación de Lau Haizeta.



CAPITULO 4.7. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA SUELOS AFECTADOS POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE

Artículo 4.7.01. Aplicación

Las presentes Normas son de aplicación a todos los suelos afectados por la zona de servidumbre de los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre y que viene reflejada I.04.01.A del presente Plan General.

Las áreas sobre las que recae la servidumbre de protección, son las constituidas por una banda de veinte (20) metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera de mar para los suelos clasificados como urbanos.

Artículo 4.7.02. Usos

Los usos en la zona sobre la que recae la servidumbre de protección se adecuarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y concordantes del Reglamento de Costas.

Artículo 4.7.03. Construcciones e Instalaciones Existentes

Todas las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas deberán estar a lo establecido en su Disposición Transitoria Cuarta.

Artículo 4.7.04. Servidumbres de Tránsito y de Acceso

Habiéndose respetado en la ordenación establecida en el presente Plan General las Servidumbres de Tránsito y acceso al mar, el planeamiento subordinado que las desarrolle deberá igualmente respetar lo establecido en la Ley de Costas y en concreto en sus artículos 27, 28 y 44.6.