



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 1

TÍTULO V.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS	
CAPÍTULO 1.	NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	
Sección 1ª.	Condiciones generales	
	Artículo 5.01.01. Definición de parámetro regulador de la edificación	8
Apartado 1.	Definición de parámetros que afectan a la parcela	
	Artículo. 5.01.02. Zona	8
	Artículo 5.01.03. Área	8
	Artículo 5.01.04. Parcela.....	8
	Artículo 5.01.05. Solar	8
	Artículo 5.01.06. Parcela mínima.....	8
	Artículo 5.01.07. Parcela máxima	9
	Artículo 5.01.08. Dimensiones de las parcelas	9
	Artículo 5.01.09. Alineación	9
	Artículo 5.01.10. Rasante	9
Apartado 2.	Definición de parámetros que afectan a la edificación	
	Artículo 5.01.11. Retranqueo	9
	Artículo 5.01.12. Línea de edificación.....	10
	Artículo 5.01.13. Superficie ocupable	10
	Artículo 5.01.14. Espacio libre de parcela	10
	Artículo 5.01.15. Superficie edificable.....	11
	Artículo 5.01.16. Superficie útil	11
	Artículo 5.01.17. Sólido capaz	12
	Artículo 5.01.18. Longitud máxima de la edificación.....	12
	Artículo 5.01.19. Altura máxima de la edificación	12
	Artículo 5.01.20. Altura máxima en patios	12
	Artículo 5.01.21. Altura máxima de cornisa	12
	Artículo 5.01.22. Altura de la fachada.....	12
	Artículo 5.01.23. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación	13
	Artículo 5.01.24. Altura libre de planta edificada.....	13
	Artículo 5.01.25. Entreplantas.....	13
	Artículo 5.01.26. Planta baja	14
	Artículo 5.01.27. Sótano y semisótano	14
Sección 2.	Normas reguladoras del medio ambiente	
	Artículo 5.01.28. Disposiciones generales.....	14



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 2

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE USO

Sección 1ª. Estructura general de la norma

Artículo 5.02.01.	Objeto de la norma	15
Artículo 5.02.02.	Estructuración de los usos y definiciones	15
Artículo 5.02.03.	Regulación de los usos.....	17

Sección 2ª. Régimen general de usos

Apartado 1. Regulación de usos

Artículo 5.02.04.	Definición de usos globales y pormenorizados.....	18
-------------------	---------------------------------------------------	----

Apartado 2. Régimen de compatibilidad de usos

Artículo 5.02.05.	Estructuración de categorías y situaciones.....	19
Artículo 5.02.06.	Régimen específico en suelo urbano.....	21

Apartado 3. Limitaciones de actividad

Artículo 5.02.07.	Estándares limitadores de actividad por categorías	22
-------------------	----------------------------------------------------------	----

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

Sección 1ª. Uso residencial

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.01.	Definición del uso global.....	23
Artículo 5.03.02.	Clasificación y definición de usos pormenorizados.....	23

Apartado 2. Condiciones generales del uso global

Artículo 5.03.03.	Condiciones de la edificación	23
Artículo 5.03.04.	Condiciones de los servicios.....	29
Artículo 5.03.05.	Condiciones de accesibilidad a la vivienda.....	30
Artículo 5.03.06.	Condiciones del aparcamiento privado de automóviles.....	30

Sección 2ª. Actividades primarias

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.07.	Definición del uso global.....	30
Artículo 5.03.08.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados	30

Apartado 2º. Condiciones particulares de las actividades primarias

Artículo 5.03.09.	Condiciones particulares de las actividades primarias	31
-------------------	-------------------------------------------------------------	----

Sección 3ª. Uso productivo

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.10.	Definición del uso global.....	31
Artículo 5.03.11.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados	31

Apartado 2. Condiciones generales del uso global

Artículo 5.03.012.	Condiciones de la edificación	32
Artículo 5.03.13.	Condiciones de las instalaciones.....	32
Artículo 5.03.14.	Condiciones ambientales.....	33

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados

Artículo 5.03.15.	Condiciones particulares del uso industrial.....	33
-------------------	--------------------------------------------------	----



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 3

	Artículo 5.03.16.	Condiciones particulares del uso de talleres y almacenes.....	35
	Artículo 5.03.17.	Condiciones particulares del uso agropecuario	36
Sección 4ª.	Uso terciario		
Apartado 1.	Definición y usos pormenorizados comprendidos		
	Artículo 5.03.18.	Definición del uso global	36
	Artículo 5.03.19.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados	37
Apartado 2.	Condiciones generales del uso global		
	Artículo 5.03.20.	Condiciones comunes a todas las categorías.....	37
	Artículo 5.03.21.	Condiciones particulares del uso terciario en categoría I y situación 2ª	39
	Artículo 5.03.22.	Condiciones particulares del uso terciario situado en la categoría II	39
Apartado 3.	Condiciones particulares de los usos pormenorizados		
	Artículo 5.03.23.	Condiciones particulares del uso comercial.....	40
	Artículo 5.03.24.	Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos.....	43
	Artículo 5.03.25.	Condiciones particulares del uso de establecimientos públicos recreativos de hostelería no hoteleros	46
	Artículo 5.03.26.	Condiciones particulares del uso hotelero	47
	Artículo 5.03.27.	Régimen excepcional para el ámbito de la zona de actividad preferente del Plan Especial del Casco Histórico	47
Apartado 4.	Condiciones de compatibilidad de usos en parcelas calificadas pormenorizadamente dentro del global terciario		
	Artículo 5.03.28.	Usos en categoría I, categoría II y categoría III	47
Sección 5ª.	Uso de equipamiento		
Apartado 1.	Contenido		
	Artículo 5.03.29.	Definición del uso global	52
	Artículo 5.03.30.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados	52
Apartado 2.	Condiciones generales de uso global		
	Artículo 5.03.31.	Condiciones comunes a todas las categorías.....	53
Apartado 3.	Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías		
	Artículo 5.03.32.	Condiciones comunes a todas las categorías.....	53
	Artículo 5.03.33.	Condiciones particulares en categoría I.....	54
	Artículo 5.03.34.	Condiciones particulares en categoría II.....	54
	Artículo 5.03.35.	Condiciones particulares en categoría III.....	58
Apartado 4.	Régimen especial de las zonas de equipamiento genérico		
	Artículo 5.03.36.	Régimen especial	58
Sección 6ª.	Uso de servicios urbanos e infraestructuras		
Apartado 1.	Definición y usos pormenorizados comprendidos		
	Artículo 5.03.37.	Definición del uso global.....	59
	Artículo 5.03.38.	Clasificación y definición de los usos pormenorizados	59



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 4

Apartado 2.	Condiciones generales del uso global	
	Artículo 5.03.39. Condiciones comunes a todas las categorías.....	59
Apartado 3.	Condiciones generales del uso global	
	Artículo 5.03.40. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas	60
Sección 7ª.	Transporte: red viaria y ferrocarril	
Apartado 1.	Definición y usos pormenorizados comprendidos	
	Artículo 5.03.41. Definición del uso global	62
	Artículo 5.03.42. Clasificación y definición de los usos pormenorizados	62
Apartado 2.	Condiciones generales del uso global	
	Artículo 5.03.43. Condiciones generales del uso global	62
Apartado 3.	Condiciones particulares de los usos pormenorizados	
	Artículo 5.03.44. Condiciones particulares del uso de la red viaria interurbana.....	63
	Artículo 5.03.45. Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana.....	63
	Artículo 5.03.46. Condiciones particulares del uso de sendas rurales.....	64
	Artículo 5.03.47. Condiciones particulares del uso de red ferroviaria	64
Sección 8ª.	Uso de espacios libres	
Apartado 1.	Definición y usos pormenorizados comprendidos	
	Artículo 5.03.48. Definición del uso global.....	64
	Artículo 5.03.49. Clasificación y definición de los usos pormenorizados	65
Apartado 2.	Condiciones generales del uso global	
	Artículo 5.03.50. Condiciones comunes a todas las categorías.....	65
Apartado 3.	Condiciones particulares de los usos pormenorizados	
	Artículo 5.03.51. Condiciones particulares de los parques urbanos	66
	Artículo 5.03.52. Condiciones particulares de las zonas verdes públicas y los espacios libres públicos	67
	Artículo 5.03.53. Condiciones particulares para las zonas verdes y espacios libres públicos de carácter lineal	68
	Artículo 5.03.54. Condiciones particulares del uso de zonas verdes privadas	68
Sección 9ª.	Uso de estacionamiento	
Apartado 1.	Definición y usos pormenorizados comprendidos	
	Artículo 5.03.55. Definición del uso global	68
	Artículo 5.03.56. Clasificación y definición de los usos pormenorizados	68
Apartado 2.	Condiciones generales del uso global	
	Artículo 5.03.57. Condiciones generales del uso global	69
	Artículo 5.03.58. Condiciones constructivas para las plazas y los estacionamientos	70
	Artículo 5.03.59. Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos.....	73
Apartado 3.	Condiciones particulares de los usos pormenorizados	
	Artículo 5.03.60. Condiciones particulares del uso de áreas de estacionamiento	74
	Artículo 5.03.61. Condiciones particulares del uso de guardería-aparcamiento	75



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 5

	Artículo 5.03.62.	Condiciones particulares del uso de garaje-aparcamiento	79
Sección 10ª.	Normas de medición del ambiente acústico		
Apartado 1.	Definiciones		
Apartado 2.	Equipos de medida de ruidos		
Apartado 3.	Medición de Ruidos		
Apartado 4.	Corrección por ruido de fondo		
TÍTULO VI.	ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS		
CAPITULO 0.	PRELIMINAR		
	Artículo 6.00.01.	Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas reguladoras de la Edificación.....	82
CAPÍTULO 1.	ORDENANZA OR-1 CASCO HISTÓRICO		
	Artículo 6.01.01.	Definición y ámbito de aplicación.....	83
	Artículo 6.01.02.	Clasificación.....	83
	Artículo 6.01.03.	Condiciones de parcela	83
	Artículo 6.01.04.	Condiciones de ocupación de parcela	84
	Artículo 6.01.05.	Condiciones de la edificación	84
	Artículo 6.01.06.	Condiciones estéticas y de composición	84
	Artículo 6.01.07.	Condiciones de uso y compatibilidad.....	84
	Artículo 6.01.08.	Condiciones particulares.....	85
CAPÍTULO 2.	ORDENANZA OR-2 EDIFICACIÓN CON ALINEACIÓN VIARIA		
	Artículo 6.02.01.	Definición y ámbito de aplicación.....	85
	Artículo 6.02.02.	Clasificación.....	86
	Artículo 6.02.03.	Condiciones de parcela	86
	Artículo 6.02.04.	Condiciones de ocupación de parcela	86
	Artículo 6.02.05.	Condiciones de la edificación	87
	Artículo 6.02.06.	Condiciones estéticas y de composición	88
	Artículo 6.02.07.	Condiciones de uso y compatibilidad.....	88
	Artículo 6.02.08.	Condiciones particulares.....	90
CAPÍTULO 3.	ORDENANZA OR-3 EDIFICACIÓN ABIERTA EN PARCELA INDEPENDIENTE		
	Artículo 6.03.01.	Definición y ámbito de aplicación.....	90
	Artículo 6.03.02.	Clasificación.....	90
	Artículo 6.03.03.	Condiciones de parcela	90
	Artículo 6.03.04.	Condiciones de ocupación de parcela	91
	Artículo 6.03.05.	Condiciones de la edificación	92
	Artículo 6.03.06.	Condiciones estéticas y de composición	94
	Artículo 6.03.07.	Condiciones de uso y compatibilidad.....	94
	Artículo 6.03.08.	Condiciones particulares.....	95



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 6

CAPÍTULO 4.	ORDENANZA OR-4 MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ACTUAL O DE ÁMBITO	
	Artículo 6.04.01. Definición y ámbito de aplicación.....	95
	Artículo 6.04.02. Clasificación.....	96
	Artículo 6.04.03. Condiciones de parcela	96
	Artículo 6.04.04. Condiciones de ocupación de parcela	96
	Artículo 6.04.05. Condiciones de la edificación	97
	Artículo 6.04.06. Condiciones estéticas y de composición	97
	Artículo 6.04.07. Condiciones de uso	98
	Artículo 6.04.08. Condiciones particulares para la renovación total por manzanas completas.	98
	Artículo 6.04.09. Régimen de los ámbitos de S.U. provenientes de los planeamientos de detalle ya ejecutados en su totalidad. MOA-1.....	98
	Artículo 6.04.10. Régimen de los ámbitos del suelo urbano y urbanizable provenientes de planeamiento de detalle en avanzado grado de ejecución y en curso de realización recogidos por el Plan General. MOA-2	99
CAPÍTULO 5.	ORDENANZA OR-5 EDIFICACIÓN UNIFAMILAR EN HILERA Y AISLADA	
	Artículo 6.05.01. Definición y ámbito de aplicación.....	100
	Artículo 6.05.02. Clasificación.....	100
	Artículo 6.05.03. Condiciones de parcela	100
	Artículo 6.05.04. Condiciones de ocupación de parcela	101
	Artículo 6.05.05. Condiciones de la edificación	101
	Artículo 6.05.06. Condiciones estéticas	102
	Artículo 6.05.07. Condiciones de uso	102
	Artículo 6.05.08. Condiciones particulares.....	104
CAPÍTULO 6.	ORDENANZA OR-6 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA	
	Artículo 6.06.01. Definición y ámbito de aplicación.....	104
	Artículo 6.06.02. Clasificación.....	104
	Artículo 6.06.03. Condiciones de parcela	104
	Artículo 6.06.04. Condiciones de ocupación de parcela	104
	Artículo 6.06.05. Condiciones de la edificación	105
	Artículo 6.06.06. Condiciones estéticas y de composición	108
	Artículo 6.06.07. Condiciones de uso	109
	Artículo 6.06.08. Condiciones particulares.....	110
CAPÍTULO 7.	ORDENANZA OR-7 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL EN VIARIO ARTERIAL	
	Artículo 6.07.01. Definición y ámbito de aplicación.....	110
	Artículo 6.07.02. Clasificación.....	111
	Artículo 6.07.03. Condiciones de parcela	111
	Artículo 6.07.04. Condiciones de ocupación de parcela	111
	Artículo 6.07.05. Condiciones de la edificación	111



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 7

Artículo 6.06.06.	Condiciones estéticas y de composición	112
Artículo 6.07.07.	Condiciones de uso	113
Artículo 6.07.08.	Condiciones particulares.....	114

TÍTULO VII. RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

Artículo 7.01.01.	Edificaciones sometidas al régimen de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco	114
Artículo 7.01.02.	Contenido y determinaciones	115

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Artículo 7.02.01.	Catálogo de protección	116
Artículo 7.02.02.	Documentación complementaria previa a la intervención.....	116
Artículo 7.02.03.	Ordenanza de Protección Integral	117
Artículo 7.02.04.	Ordenanza de Protección Estructural	117
Artículo 7.02.05.	Ordenanza de Rehabilitación / Renovación.....	119
Artículo 7.02.06.	Ordenanza de protección de conjuntos ambientales y espacios libres.....	121

CAPÍTULO 3. LIMITACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Artículo 7.03.01.	Limitaciones y vinculaciones.....	121
Artículo 7.03.02.	Valoración de las lesiones derivadas del régimen de protección.....	122
Artículo 7.03.03.	Lesiones, procedimiento y resolución	123
Artículo 7.03.04.	Indemnizaciones.....	124

CAPÍTULO 4. FOMENTO PÚBLICO DE LA PROTECCIÓN

Artículo 7.04.01.	Disposiciones generales	124
-------------------	-------------------------------	-----

CAPÍTULO 5. CATÁLOGO DE EDIFICIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Artículo 7.05.01.	Protección integral	124
Artículo 7.05.02.	Protección estructural	124
Artículo 7.05.03.	Rehabilitación/renovación.....	124
Artículo 7.05.04.	Protección de conjuntos de valor ambiental	125

TÍTULO VIII. BIENES CULTURALES Y ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 8.01.01.	Declaración del Casco Histórico de Ermua como bien cultural.....	125
Artículo 8.01.02.	Zonas de presunción arqueológica	125



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 8

TÍTULO V. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Condiciones generales

Artículo 5.01.01. Definición de parámetro regulador de la edificación

1. Se entenderá por parámetro regulador aquella variable o conjunto de ellas que definen físicamente el volumen de una construcción y su relación con la parcela sobre la que se localiza, esto es, su forma de ocupación del espacio.

2. Las presentes normas generales de la edificación serán de obligado cumplimiento en la totalidad del término municipal de Ermua con independencia de la clasificación del suelo. No obstante lo anterior, el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General podrá, a través de las ordenanzas de edificación y usos, contener sus propios parámetros reguladores.

Apartado 1. Definición de parámetros que afectan a la parcela

Artículo. 5.01.02. Zona

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

Artículo 5.01.03. Área

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

Artículo 5.01.04. Parcela

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

2. Las parcelas serán soporte de usos y edificación en función de la clasificación de suelo realizada por el presente Plan General y servirán como marco de referencia a los índices de densidad y superficie edificable máxima así como para asegurar la unidad mínima de construcción.

Artículo 5.01.05. Solar

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

Artículo 5.01.06. Parcela mínima

1. Es la establecida en las ordenanzas de edificación y usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación, con el alcance señalado en el artículo 258.2 y 258.3 de la LS 92.

2. En ningún caso podrán realizarse parcelaciones en fincas inferiores a dos veces el tamaño establecido como parcela mínima en la ordenanza de aplicación.

3. En parcelas inferiores a la definida como mínima donde, por preexistencias de la edificación existente (situaciones previas a la aprobación definitiva del presente Plan General), se justifique la imposibilidad del cumplimiento de esta condición, podrá eximirse de ella, siempre que:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 9

- La construcción a realizar cumpla los restantes parámetros definidos por la ordenanza particular de edificación.
- Los servicios técnicos municipales estimen positivamente la solicitud de exención en base a circunstancias urbanísticas justificadas.

Artículo 5.01.07. Parcela máxima

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

Artículo 5.01.08. Dimensiones de las parcelas

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

- a) Frentes mínimos o máximos de parcela.

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

- b) Fondos mínimos o máximos de parcela.

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

Artículo 5.01.09. Alineación

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

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

Artículo 5.01.10. Rasante

Es la cota correspondiente a la intersección de la alineación como plano vertical y el plano horizontal de la correspondiente calificación.

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

Apartado 2. Definición de parámetros que afectan a la edificación

Artículo 5.01.11. Retranqueo

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

- a) Los linderos de parcela, en cuyo caso se denominará retranqueo a linderos, diferenciando en su caso lindero principal (coincidente con la alineación oficial), de los laterales y del lindero posterior.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 10

b) La fachada de otras edificaciones existentes o posibles en desarrollo del planeamiento vigente.

Artículo 5.01.12. Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados) con la rasante del terreno. La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determine la ordenanza particular.

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

Con independencia de las determinaciones de cada ordenanza residencial, la superficie máxima en vuelo vendrá determinada de aplicar el 50% a la superficie que se obtiene de multiplicar el vuelo máximo permitido por la longitud de la fachada de cada una de las plantas, distribuyéndose esta superficie, para cada fachada, de manera libre.

Artículo 5.01.13. Superficie ocupable

1. Es aquella superficie sobre la que deben asentarse las edificaciones en cada parcela. Vendrá definida como porcentaje máximo de ocupación de parcela, por cada ordenanza, referido sobre la superficie total de la misma comprendida entre linderos y alineación exterior.

2. La superficie ocupable deberá cumplir todas y cada una de las condiciones que sobre retranqueos, porcentaje de ocupación de parcela, fondo máximo edificable, separación a otras edificaciones, etc., señala la correspondiente ordenanza.

3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.

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

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

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

Artículo 5.01.14. Espacio libre de parcela

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 11

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo sobre rasante, estando regulado su superficie edificable máxima por las ordenanzas de edificación y usos y su remisión total o parcial al artículo 5.03.54.

Artículo 5.01.15. Superficie edificable

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

2. En el sumatorio de superficie edificable se incluirá:

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

3. Quedarán excluidos del cómputo:

- El portal y todos los elementos anexos a éste de carácter general.
- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
- Soportales y plantas bajas diáfanos que no sean objeto de cerramiento posterior.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- Las superficies de planta de entrecubiertas sótanos o semisótanos destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias, así como camarotes o trasteros en estas plantas, siempre que no se exceda la proporción de 1 por vivienda y se cumplan las condiciones generales del artículo 5.03.03 12 y 13.

Artículo 5.01.16. Superficie útil

1. Será la comprendida en el interior del perímetro marcado por los muros, tabiques o elementos de cerramiento, estructurales o de división que la conformen.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se reducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas 2 cm, en concepto de guarnecidos y remates.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 12

3. Además se incluirán las superficies de cuerpos volados, salientes, miradores, terrazas y balcones siempre que estén cubiertos, computando en un 50% si carecen de cerramientos verticales y en un 100% en caso contrario.

Artículo 5.01.17. Sólido capaz

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

Artículo 5.01.18. Longitud máxima de la edificación

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

Artículo 5.01.19. Altura máxima de la edificación

1. Es la distancia vertical medida desde el encuentro de la rasante de la acera con el plano vertical de la fachada del edificio hasta la cara superior del forjado de techo de la última planta o la prolongación en vuelo de dicha cara hasta el encuentro con el plano de fachada. En el caso de que el techo de la última planta habitable sea un forjado inclinado la altura de la edificación se medirá como en el párrafo anterior y se le incrementará en una altura de 1,50 m.

2. Esta altura se medirá desde el punto medio de la fachada o fachadas de la edificación, siempre que la diferencia entre las cotas de acera de los dos extremos laterales de la edificación sea inferior a 1,50 metros. En caso de mayores diferencias la altura se medirá sobre cada punto de la rasante de la acera, pudiendo en edificaciones unitarias de longitud superior a los 20 metros subdividir la fachada en tramos donde la diferencia de cotas sea inferior a 1,50 metros, aplicando el criterio de medida del párrafo precedente.

3. En el caso de edificios en esquina, hacia dos calles o espacios públicos a los que corresponden, por aplicación de la ordenanza particular, alturas diferentes de edificación, podrá construirse con la mayor altura hacia la calle de menor altura, en una longitud de fachada igual a la dimensión del máximo fondo edificable correspondiente al cuerpo edificado hacia la calle a la que corresponde altura superior.

Artículo 5.01.20. Altura máxima en patios

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

Artículo 5.01.21. Altura máxima de cornisa

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

Artículo 5.01.22. Altura de la fachada

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 13

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

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

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

Artículo 5.01.24. Altura libre de planta edificada

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

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

Artículo 5.01.25. Entreplantas

1. Se entenderá por entreplantas aquellas que tienen su forjado en una posición intermedia entre los forjados superior e inferior de la planta baja.

Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La altura libre deberá tener un mínimo de 2,25 ml para que la entreplanta disponga de acceso al público y de 1,80 para el uso privado. En cualquier supuesto, la altura libre de la planta baja hasta la entreplanta será de 2,50 ml como mínimo.
- La superficie de las entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total del edificio, a excepción de aquella cuya superficie no rebase el 20% de la superficie de la planta baja.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 14

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

Artículo 5.01.26. Planta baja

Es la planta del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante, en el que la cota media de la solera o forjado de suelo de planta está como máximo 0,50 ml por debajo de la rasante media en esa fachada.

Artículo 5.01.27. Sótano y semisótano

1. Se entenderá por planta sótano aquella cuyo techo se encuentra en su totalidad por debajo de la cualquier rasante de la acera o del terreno en contacto.
2. Por semisótano se entiende la que incumple favorablemente las condiciones de sótano.
3. Si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 m de fondo máximo contada a partir de las fachadas en las que se de esta circunstancia.

Sección 2. Normas reguladoras del medio ambiente

Artículo 5.01.28. Disposiciones generales

1. Las nuevas obras que se proyecten en el término municipal en desarrollo del presente Plan General, deberán integrarse en el medio natural o urbano en donde se localizan. Se tendrán en cuenta la topografía existente, los lindes urbanos, elementos paisajísticos de interés, la incidencia de las construcciones de las fincas colindantes y la adecuación del diseño y los materiales a utilizar con los existentes en la zona.

2. El Ayuntamiento, en la labor de vigilancia del cumplimiento del artículo 138.b de la LS 92, podrá exigir la inclusión en la documentación de solicitud de licencia, de un estudio de evaluación del impacto ambiental resultante de la nueva edificación. Esta exigencia se hace extensible a los edificios de uso industrial. Esta exigencia se justificará adecuadamente por los Servicios Técnicos Municipales en los casos que se intuya una alteración grave sobre las condiciones ambientales iniciales.

3. De igual forma todos aquellos elementos que supongan una visualización conjunta en el paisaje existente, deberán evitar impactos negativos de formas y materiales.

4. El arbolado existente tanto en espacios públicos como privados anejos que no vaya a ser talado según proyecto y licencia deberá conservarse en buen estado.

Cuando una obra pueda afectar a ejemplares arbóreos, se garantizará que durante el transcurso de las obras éstos no sufrirán lesiones o deterioros.

5. Cuando causas imponderables exijan la sustitución de arbolado en espacios libres públicos, el responsable de su pérdida quedará obligado a su reposición mediante especie similar a la anterior o especie autóctona de la zona, en las condiciones que los servicios municipales correspondientes establezcan.

6. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con espacios libres o vías públicas será preceptiva la plantación de arbolado o arbustos, independientemente del uso a que se destine la edificación, excepto cuando este retranqueo quede absorbido por el trazado de la acera de circulación, o sirva para acceso de servicios públicos tales como bomberos, ambulancias, etc.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 15

7. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a la protección del arbolado.

8. Los espacios libres visibles desde las vías o espacios públicos se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE USO

Sección 1ª. Estructura general de la norma

Artículo 5.02.01. Objeto de la norma

Las presentes normas de usos regulan las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse según las distintas categorías de suelo que se definen en el presente Plan General.

Artículo 5.02.02. Estructuración de los usos y definiciones

1. Clasificación de los usos

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

a) Clasificación de los usos para su **asignación**.

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

b) Clasificación de los usos por su **utilización**.

- Uso público.
- Uso privado.
- Uso colectivo.

c) Clasificación de los usos para la regulación de su **compatibilidad** con otros usos.

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

d) Clasificación de los usos por su **titularidad**.

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 16

2. Definición de cada clase de uso

a) Usos **globales**.

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

b) Uso **característico**.

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

c) Uso **pormenorizado**.

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

d) Uso **público**.

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

e) Uso **privado**.

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

f) Uso **colectivo**.

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

g) Uso **autorizado**.

Son los usos pormenorizados asignados por el Plan y aquellos compatibles con los primeros según el régimen de compatibilidad definido para estos por las Ordenanzas Regulatoras de la Edificación.

h) Uso **compatible**.

Son los usos pormenorizados cuya implantación en una parcela o edificación es admitida por la Ordenanza Reguladora de la Edificación del uso característico. La propia Ordenanza Reguladora de la Edificación establece el carácter del uso compatible, y, en su caso, el condicionamiento impuesto.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 17

i) Uso **prohibido**.

Son usos prohibidos los así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad, o los que no se ajusten al cumplimiento de las normas de compatibilidad e incompatibilidad de los usos establecidos por las presentes normas.

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

j) Uso **complementario**.

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

k) Uso **tolerado**.

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

l) Uso **recomendado**.

La asignación de usos característicos a los sistemas general y local de dotaciones y servicios permite la elección/transformación entre los usos pormenorizados integrados en uno de los característicos en forma reglada. A pesar de tal opción el Plan recomienda la implantación prioritaria de uno de los posibles. A estos usos de implantación prioritaria se les denominan usos recomendados.

m) Usos de **dominio público**.

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

n) Usos de **dominio privado**.

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

Artículo 5.02.03. Regulación de los usos

Las presentes normas de usos tienen carácter concurrente con el cuadro de estándares limitadores de actividad por categorías del artículo 5.02.07 y con las siguientes normas según la clase de suelo de que se trate:

a) En el Suelo de Sistemas Generales con las Normas de Régimen del Sistema General de que se trate en el título IV, capítulo 2 de estas normas.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 18

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

Sección 2ª. Régimen general de usos

Apartado 1. Regulación de usos

Artículo 5.02.04. Definición de usos globales y pormenorizados

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

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
1 Residencial	vivienda unifamiliar viviendo colectiva
2 Actividades primarias	agropecuarias forestales extractivas
3 Productivo.....	industrial almacenes y talleres actividades agropecuarias
4 Terciario.....	oficinas y bancos comercios y mercados est. públicos y hoste. no hotelara hoteles-resid. comunitaria
5 Equipamiento.....	educativo sanitario-asistencial deportivo cultural-espectáculos religioso administración
6 Servicios Urbanos e Infraestructuras.....	servicios urbanos generales cementérios infraestructuras
7 Espacios libres	parques urbanos zonas verdes públicas espacio libre de uso público zonas verdes privadas
8 Red viaria y transporte	red viaria interurbana red viaria urbana



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 19

	sendas y caminos
	red de FF.CC
9 Estacionamientos	áreas de estacionamiento
	guardería aparcamiento
	garaje aparcamiento

Apartado 2. Régimen de compatibilidad de usos

Artículo 5.02.05. Estructuración de categorías y situaciones

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

1. La estructura del régimen de compatibilidades se establece:

a) Para las distintas actividades una vez clasificadas, a partir del cuadro general de compatibilidades y estándares limitadores de actividad por categorías.

b) Para los distintos usos, mediante el establecimiento de unas categorías en función de su localización en la ciudad, a saber:

- **Categoría I:** usos pormenorizados dentro de edificios de uso característico distinto.

- . Situación 1: usos en planta sótano o semisótano.
- . Situación 2: usos en planta baja.
- . Situación 3: usos en planta general de pisos.

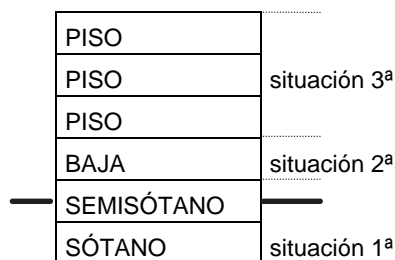
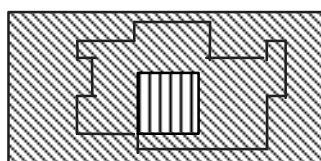


Gráfico nº 5-1: categoría I de compatibilidad.

- **Categoría II:** usos característicos o pormenorizados dentro de zonas de uso global distinto.

- . Situación 1: usos en parcelas autónomas registralmente en el interior de manzana.
- . Situación 2: usos en edificio adosado.
- . Situación 3: usos en edificio aislado.

CATEGORÍA II situación 1ª


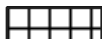






PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA
Normativa de edificación y usos del suelo

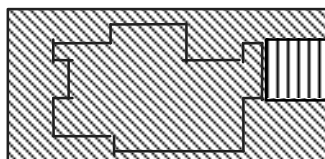
CATEGORÍA II situación 2ª

CALIFICACIÓN GLOBAL

-  Residencial
-  Equipamiento

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

-  Residencial OR-2
-  Equipamiento



CATEGORÍA II situación 3ª

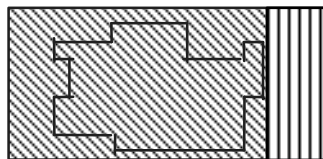
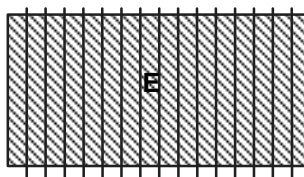




Gráfico nº 5-2: categoría II de compatibilidad

- **Categoría III:** usos característicos dentro de zonas de uso global idéntico.



CALIFICACIÓN GLOBAL

-  Residencial
-  Equipamiento

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA



-  Residencial OR-2
-  Equipamiento

Gráfico nº 5-3: categoría III de compatibilidad.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 21

- **Categoría IV:** usos de localización exclusiva en suelo no urbanizable (usos de régimen especial).

c) Estas categorías, subdivididas en situaciones definirán, en cada clase de suelo, las posibles ubicaciones de los usos, que unidas a la normativa general de uso global y a la específica del uso pormenorizado definirán los condicionantes de la implantación de la actividad o uso a localizar.

2. Con independencia de lo estipulado en puntos anteriores todos los usos habrán de ajustarse a las condiciones que figuran en el cuadro anejo de estándares limitadores de actividad por categorías, dirigido a controlar impactos ambientales irreversibles y molestias sobre personas tanto en usos residenciales como en aquéllos que exijan estancia humana frecuente.

3. Se considerará que las actividades han de clasificarse en categoría IV cuando su grado de molestia, insalubridad, nocividad y peligrosidad, con las medidas correctoras posibles es tal que imposibilita su compatibilidad dentro del perímetro urbano.

Por estar así clasificados deberán localizarse en suelo no urbanizable de régimen común, siempre y cuando ostenten el carácter de utilidad e interés y asuman expresamente el carácter de excepcionalidad y provisionalidad inherentes a los usos especiales en suelo no urbanizable.

4. Las condiciones de edificación en categoría II situación 1º, usos en parcelas registrales autónomas en el interior de manzana, serán las definidas por la Ordenanza de Edificación y Usos aplicada a la parcela matriz con frente a viario público de la que procede registralmente la parcela en cuestión.

5. Al efecto del epígrafe precedente se entenderá por parcela matriz la parcela con frente a viario público de la que procede por segregación, inscripción de otra nueva descripción de resto, etc., la parcela en cuestión, deducida la procedencia de la documentación registral que aporte el solicitante de licencia o de la documentación catastral o cartográfica de carácter histórico aportada por el solicitante u obrante en los servicios técnicos municipales.

6. La identificación de la parcela matriz supone para el solicitante la licencia de edificación sobre parcela registral autónoma en el interior de manzana la aceptación del criterio de existencia de derechos edificatorios sólo y exclusivamente en función de la pertenencia a dicha parcela matriz; lo que se hará constar en la propia licencia.

Artículo 5.02.06. Régimen específico en suelo urbano

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

Se determinan también las condiciones específicas a que han de someterse ciertos usos concretos debido a su localización en una zona de uso característico. El cruce de este régimen de compatibilidad (definido por criterios urbanísticos de localización en la ciudad) con el cuadro de estándares limitadores de actividad y las condiciones específicas de uso global y pormenorizado correspondientes (definido por criterios de especificidad del uso) refleja el mosaico completo de condiciones a que ha de someterse la actividad a localizar, en función de su ubicación urbana.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 22

Apartado 3. Limitaciones de actividad

Artículo 5.02.07. Estándares limitadores de actividad por categorías

Se incluye en este artículo el citado cuadro de estándares y las notas explicativas que le acompañan, si bien el cuadro aparece, por motivos obvios de claridad de composición, tras las notas. Notas al cuadro de estándares limitadores de actividad:

- (1) El estándar limitador de actividad de potencia se considera potencia mecánica productiva.
- (2) Por exterior se entenderá la medición en el perímetro exterior de la actividad sobre zonas de uso y dominio público.

- (3) Los valores indicados se presentan en dos filas siendo:

Primera fila: aceleración vertical az en su valor RMS (valor cuadrático medio) en m/s^2 referido respectivamente a las frecuencias 2,0 5,0 y 20 Hz.

Segunda fila: aceleración horizontal, ax y ay, en su valor RMS en m/s^2 referido a las mismas frecuencias.

- (4) Según se define en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996 -B.O.E. núm. 261-), sobre condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

- (5) Expresado por tres valores en el orden siguiente:

Caudal de emisión máxima de polvo expresado en Kg/h de polvo. Índice de ennegrecimiento de Ringelman referente a gases combustibles, en periodo de arranque y en periodo de funcionamiento.

- (6) Ningún elemento podrá originar vibraciones en los espacios habituales colindantes, que se sitúen por encima del umbral de percepción de vibraciones de una persona, es decir, el mínimo movimiento del suelo o estructura capaz de producir en la persona normal conciencia de la existencia de vibraciones por métodos táctiles o la observación de objetos en movimiento.

- (7) Medidas en espacios libres y públicos a 3,5 m de fachada o linde de propiedad, con duración máxima de 8 horas entre las 08 y 22 horas- En las edificaciones contiguas de actividad residencial debe asimilarse a (2).

CUADRO DE ESTÁNDARES LIMITADORES DE ACTIVIDAD POR CATEGORÍA

Categoría y situación	Clase actividad según rama industrial	Potencia kw	Densidad potencia kw/m^2	Ambiente Acústico máximo en dB (A)		Aceleración vibraciones $m/s^2/Hz$	Riesgo intrínseco al fuego Grado de peligrosidad producido	Emisión máx. de polvo y gases combustibles
				08-22h	22-08h			
I 1ª 2ª 3ª	Actividades molestas y actividades con corrección	10 KW	0,05 Kw/m^2	45 (42)	35 (31)	(6)	Bajo	
		10 KW	0,05 Kw/m^2					
		10 KW	0,05 Kw/m^2	40 (35)	30 (27)			
II 1ª 2ª 3ª	Actividades no clasificadas y actividades molestas con corrección	50 KW	0,10 Kw/m^2	45 (42)	35 (31)	0,30/0,20/0,50	Bajo medio	
		50 KW	0,10 Kw/m^2			0,13/0,40/1,60		
		50 KW	0,10 Kw/m^2	40 (35)	30 (27)	(7)		
III 1ª	Actividades molestas e insalubres y no clasificadas	Ilimitada	Ilimitada	75 (55)	50 (45)	0,45/0,31//0,80	Sin establecer, en función de su distancia a	5/2,5/1,5



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 23

IV	Actividades nocivas y peligrosas con restricciones-correcciones	Ilimitada	Ilimitada	75 (-)	50 (-)	Sin establecer	actividades residenciales	Sin establecer
	Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas			75 (60)	50 (45)		En función de su distancia a actividades residenciales	
	(1)			(2) (7) (2)	(3) (6)		(4)	

CAPÍTULO 3. NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS

Sección 1ª. Uso residencial

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.01. Definición del uso global

Es el uso correspondiente al alojamiento estable de las personas.

Artículo 5.03.02. Clasificación y definición de usos pormenorizados

Abarca los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda **unifamiliar**:

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

b) Vivienda **colectiva**:

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

Apartado 2. Condiciones generales del uso global

Artículo 5.03.03. Condiciones de la edificación

1. Vivienda mínima

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

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

2. Superficie de vivienda mínima

No podrán existir viviendas de superficie útil inferior a 40 m²u. La superficie útil se computará en la forma descrita en las condiciones generales de la edificación, sin incluir los espacios con altura libre inferior a 1,50 metros.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 24

3. Altura libre de pisos

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,60 metros, admitiéndose hasta un 5% de la superficie útil con alturas inferiores, pero superiores a 1,50 metros, y en cada habitación el porcentaje máximo de superficie útil, con altura inferior a 2,20 metros no podrá superar el 30%.

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

4. Accesibilidad

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

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

- Acceso a la vivienda: 0,825 ml.
- Cuarto de aseo: 0,625 ml.
- Resto dependencias: 0,725 ml.

5. Dimensiones y superficies útiles mínimas

- Estancia
- Las estancias tendrán una superficie útil mínima de 12 m²u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 ml.
- Estancia-comedor
- Las estancias-comedor tendrán una superficie útil mínima de 14 m²u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 ml.
- Estancia-comedor-cocina.
- Las estancias-comedor-cocina tendrán una superficie útil mínima de 16 m²u para viviendas de un sólo dormitorio, de 18 m²u para las de dos dormitorios y de 20 m²u para el resto de las viviendas, donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,80 ml. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,80 ml.
- Cocina
- Las cocinas tendrán una superficie útil mínima de 7 m²u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 1,80 ml. Su superficie podrá dividirse en 5 m²u de cocina y 2 m²u de lavadero.
- Cocina-comedor
- Las cocinas-comedor tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m²u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,30 ml. El lado libre mínimo de dichas estancias será de 2,30 ml.
- Dormitorio conyugal
- Los dormitorios conyugales tendrán una superficie libre útil mínima de 10 m²u donde podrá inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 2,60 ml.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 25

- Dormitorio doble
- Los dormitorios dobles, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 8 m²u. Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2,30 ml.
- Dormitorio sencillo
- Los dormitorios sencillos, sin incluir la superficie para armarios roperos, tendrán una superficie libre útil mínima de 6 m²u. Presentarán un lado libre mínimo y un diámetro mínimo de círculo inscribible de 2 ml.
- Cuartos de baño
- Los cuartos de baño principales tendrán una superficie libre útil mínima de 3 m²u y presentarán un lado libre mínimo de 1,5 ml. El segundo baño o aseo tendrá una superficie útil mínima de 1,20 m²u y presentarán un lado libre mínimo de 0,8 ml
- Pasillos
- Los pasillos deberán permitir el acceso a cualquier habitación de un rectángulo abstracto, plano y en posición horizontal de 0,35X1,6 ml.
- Vestíbulos
- Los vestíbulos tendrán una superficie libre útil mínima de 1,40 m²u y presentarán un lado libre mínimo de 1,10 ml.
- Tendedero
- Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien, mediante solución comunitaria en viviendas colectivas. Toda vivienda de más de 1 dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta, de al menos 2,5 m²u destinados a este fin, y que deberá situarse, siempre que sea posible hacia patio interior o de manzana y en cualquier caso, oculto de vistas desde la vía pública, pudiendo adoptarse sistemas de persianas o celosías, preferentemente fijas. Asimismo podrá sustituirse por la posibilidad de tendido de cuerdas, accesibles desde el interior de la vivienda (o desde el interior del edificio en el caso de tendederos comunes), con una longitud mínima de cuerda de 5 ml/viv, en una sola fila y siempre hacia espacios ocultos desde la vía pública.

6. Distribución

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

7. Vivienda exterior

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 26

- a) Las viviendas que tengan huecos a una vía pública.
- b) Las viviendas que tengan huecos a un espacio libre de edificación unido a una vía pública, en que pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro siempre que se verifique:
- Que la abertura sea como mínimo de 6 metros
 - Que la profundidad de la abertura sea igual o menor que vez y media la anchura.
- c) Las viviendas que careciendo de huecos a la calle, tengan iluminación y ventilación natural a través de un patio de manzana o parcela que cumpla las siguientes condiciones:
- La profundidad mínima del patio medida en perpendicular a cada hueco sea una vez y cuarto ($1 + 1/4$) la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de coronación del edificio y del opuesto.
 - Que la anchura del patio sea igual a la profundidad.
 - Que esté conectado con la vía pública mediante un pasaje de ancho superior a 3 metros, que permita el paso de un vehículo de extinción de incendios. (Excepto en zonas de la aplicación de las ordenanzas OR-2 y OR-3).

8. Iluminación

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

- Estar, comedores y cocinas:

Superficie mínima acristalada igual a $1/6$ de la superficie útil de la habitación.

- Dormitorios:

Superficie mínima acristalada igual a $1/8$ de la superficie útil de la habitación, contados a partir de un antepecho de 0,90 m.

- Aseos:

Podrán iluminarse mediante ventanas de superficie acristalada mínima igual a $1/10$ de su superficie útil, o ser ciegos en cuyo caso deberá garantizarse su ventilación en la forma que se indica en el apartado siguiente: 9. Ventilación.

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

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 27

En entrecubiertas sin distribución de camarotes se autorizará un lucernario cada 20 m²c. Aquellos camarotes que se dispongan en planta de pisos deberán contar obligatoriamente con ventilación bien a través de huecos en fachada o bien a través de shunt independiente.

Cuando en una planta (entrecubiertas, sótanos, semisótanos, etc.), se organice una zona destinada a camarotes, trasteros o bodegas, deberán independizarse estos del resto de la planta cuando excedan las superficies contempladas en la NBE-CPI 96 construyéndose según lo preceptuado en el apartado 12 de este artículo y resolviendo su ventilación obligatoria de forma independiente.

9. Ventilación

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

10. Galerías

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá ésta considerarse como dormitorio y la superficie total del hueco a ella no será inferior a 1/3 de su fachada. La ventilación entre galería y habitación será como mínimo el doble de la fijada anteriormente para iluminación y ventilación normales. Este supuesto sólo será aplicable a situaciones ya existentes.

11. Escaleras y portales

- Todas las plantas del edificio irán comunicadas por una escalera como mínimo de 0,80 ml. de anchura.
- Las anchuras libres mínimas de cada tramo de escaleras serán las siguientes:
- Casas de una sola vivienda: 0,90 ml.
- Casas de hasta cinco viviendas: 1,00 ml.
- Casas de hasta diez viviendas: 1,10 ml.
- Por cada cuatro viviendas más o fracción, se aumentará el ancho de la escalera en cinco centímetros en aquellas que estén provistas de ascensor y en diez centímetros en las que no tengan ascensor.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 28

- Se independizará la escalera en cada planta (excepto la baja) respecto al vestíbulo de distribución de viviendas según lo dispuesto en la NBE-CPI 96 o sus revisiones, garantizándose una resistencia al fuego mínima de 90 minutos, debiendo la escalera cumplir los parámetros fijados para iluminación y ventilación. Asimismo será exigible la ventilación del vestíbulo mediante dos shunt, pudiendo disponerse de iluminación artificial.
- Una sola escalera no podrá servir a más de seis viviendas por planta.
- Las casas en las que existan más de 24 viviendas, deberán estar provistas como mínimo de un ascensor y de un montacargas, o bien de dos ascensores.
- La iluminación de la escalera por medio de lucernarios en los techos sólo será permitida en los edificios que tengan como máximo 4 plantas (B + 3 + E) y siempre que el área de iluminación sea igual o mayor de 2/3 del área de la planta de la caja de la escalera.
- En el caso de que la ventilación e iluminación de la escalera se produzca mediante ventanas, estas deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Podrán situarse como máximo, al final de un espacio continuación de la escalera con anchura mínima igual a la de ésta y profundidad de vez y media esta dimensión.
 - El hueco abrirá directamente al exterior, sin posibilidad de acceso desde espacios privados que obstruyan su servicio.
 - En caso de disponer el edificio de más de una escalera, se tomará como ancho de escalera al efecto del artículo 5.03.05 de estas normas el de la más ancha de las existentes más 1 ml por cada una de las restantes.

12. Sótanos y semisótanos

- En edificaciones residenciales colectivas, los espacios en semisótano y/o sótanos para trasteros individuales deberán constituir un sector de incendio independiente con puerta de RF-60 siempre que dicho espacio no esté interferido por instalaciones o conductos de ventilación.
- La dimensión máxima de trastero será de $1 \text{ m}^2/\text{u}/10\text{m}^2\text{u}$ de la vivienda que se le asocie. En el caso de trasteros ligados a plazas de garaje, la dimensión máxima será de $25 \text{ m}^2\text{u}$. Asimismo, a nivel del solado se dispondrá de un hueco libre de 0,10 ml de altura por 0,50 ml de longitud, provisto de un cierre permeable que permita la ventilación a nivel del suelo.
- La altura libre mínima de plantas de sótano o semisótano será de 2,30 m de suelo a techo y de 2,10 en puntos de máximo descuelgue de elementos estructurales o conducciones puntuales.

13. Camarotes en entrecubiertas

La superficie máxima admisible por camarote será de $12 \text{ m}^2\text{c}$.

14. Guardería de bicicleta y coches de niño

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

- No estará a cota superior a 1,50 ml respecto de la rasante de acera en la entrada del edificio.
- La puerta de entrada tendrá una dimensión libre mínima de 0,72 ml.
- Su altura libre mínima será de 2,25 ml.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 29

- La superficie mínima será de 5 m²u hasta 10 viviendas (siendo posible inscribir un círculo de 2 ml. de diámetro), incrementándose en 1 m²u por viviendas o fracción que supere las 10 viviendas.
- El recubrimiento de suelo y paredes hasta una altura mínima de 1,20 ml será de materia fácilmente lavable.

15. Cerramiento de los locales comerciales vacíos

Aún en caso de que los locales de planta baja de un edificio residencial permanezcan temporalmente sin ocuparse se exigirá, previa la concesión de la licencia de primera ocupación, que cuente con cierres de fábrica en fachadas, raseadas y pintadas de modo que se garanticen las debidas condiciones de higiene y ornamento exigibles.

Artículo 5.03.04. Condiciones de los servicios

1. Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.
2. Se deberá procurar la accesibilidad al conjunto de instalaciones mediante la creación de pasos registrables o patinillos, incluso en las derivaciones a las viviendas en el mayor número posible de servicios. Estos pasos deberán en todo caso atenerse a la normativa sectorial existente.
3. El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 200 l/hab/día o 650 l/viv/día, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría, de 0,10 l/s de agua caliente y una presión de servicio en sus puntos de suministro superior a 10 m.c.a. Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso, y en los emplazamientos previstos se situarán, en condiciones de cómodo uso, al menos un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.
4. El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.
5. La vivienda deberá tener instalado un sistema de calefacción que permita su calentamiento a una temperatura mínima de 18°C medidos a 1,50 ml. de altura en el centro de cada habitación, para una temperatura exterior de 2°C.
6. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, y accesorios, deberán cumplir la vigente reglamentación y no podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
7. Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites que se establecen. Su emplazamiento y dimensiones se adecuarán a lo fijado por la normativa sectorial de aplicación, debiendo cuidarse las soluciones estructurales para garantizar la estabilidad y la no transmisión de ruidos y vibraciones.
8. Las salidas de humos, chimeneas y sistemas de emisión de gases a la atmósfera, tendrán una altura mínima de 1,5 ml medidos desde el punto más alto del alero y una máxima de 2,5 ml, medidos desde la cumbre. Su ubicación y anclaje garantizarán la rigidez necesaria para su



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 30

funcionamiento y mantenimiento, evitándose la aparición de manchas visibles desde el exterior en los cerramientos y con un nivel de ejecución que resuelva el correcto aislamiento térmico.

Artículo 5.03.05. Condiciones de accesibilidad a la vivienda

1. Se accederá a la vivienda desde el espacio público exterior a través del portal.
2. El portal tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 2,50 ml x 2,50 ml siendo su anchura en todo caso igual o superior al doble de la anchura del tramo de la escalera de pisos según artículo 5.03.03 de estas normas. Esta dimensión mínima se mantendrá desde el acceso hasta el arranque de la escalera general y altura mínima de 3 ml.
3. En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio residencial colectivo, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 ml, permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 ml por 0,60 ml y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación de la población a que sirvan en caso de incendio.
4. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
5. Se estará a lo dispuesto en el Decreto de Accesibilidad del Gobierno Vasco.

Artículo 5.03.06. Condiciones del aparcamiento privado de automóviles

Las condiciones específicas de estos aparcamientos se regularán conforme a lo dispuesto en la sección 9ª del presente título.

Sección 2ª. Actividades primarias

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.07. Definición del uso global

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

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

Artículo 5.03.08. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

El uso global integra los siguientes usos pormenorizados:

1. Agropecuario

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

2. Forestal

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

3. Extractivo

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 31

Apartado 2º. Condiciones particulares de las actividades primarias

Artículo 5.03.09. Condiciones particulares de las actividades primarias

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

Sección 3ª. Uso productivo

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.10. Definición del uso global

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

Artículo 5.03.11. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

El uso global integra los siguientes usos pormenorizados:

1. Industrial

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

2. Talleres y almacenes

Es el uso que corresponde a las actividades relacionadas con el almacenamiento, conservación y distribución de materias primas o productos transformados, sin servicio de venta directa al público.

Conjuntamente podrán localizarse actividades complementarias de las anteriormente definidas, tanto pequeñas transformaciones y actividades artesanales que no exijan potencia superior a los 10 KW, como servicios terciarios. Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la reparación y mantenimiento del automóvil.

3. Agropecuarios

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 32

Apartado 2. Condiciones generales del uso global

Artículo 5.03.012. Condiciones de la edificación

1. Cumplirán las que fijen las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, productos manipulados y características de la actividad realizada. En el supuesto de que las revisiones de control efectuadas sobre el funcionamiento de las instalaciones no fueran satisfactorias por los valores obtenidos respecto a los establecidos, se fijará por los servicios técnicos municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionara conforme a lo exigible.

2. Para poder ser autorizada la actividad, deberá verificar las exigencias que imponga el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, (B.O.E. número 292) y regulaciones complementarias, con independencia de las que le sean de aplicación por la actividad específica que desarrolle.

3. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos cumplirán las Normas Básicas de la Edificación NBE, CT-79 (Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio -B.O.E. 20 octubre, NBE-CA 88 (Orden de 29 de septiembre de 1988 -B.O.E. de 8 de octubre), y NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996 -B.O.E. núm. 261-), Ordenanza municipal de "protección contra incendios en la industria" y las que con posterioridad les sean de aplicación, impidiendo que al exterior puedan llegar ruidos o vibraciones que sobrepasen las limitaciones establecidas.

4. Los locales dedicados a la actividad industrial, deberán disponer de dos metros cuadrados y diez metros cúbicos por cada puesto de trabajo previsto. Las superficies iluminantes, naturales o artificiales alcanzarán como mínimo 1/6 de la planta del local, con intensidad de iluminación de emergencia adecuada a los valores reglamentarios para cada trabajo. La ventilación del local se obtendrá por renovación, natural o forzada, de la atmósfera de 6 a 10 veces/hora, aportando de 60 a 100 m³ de aire renovado por persona/hora, según la naturaleza de la actividad .

5. Si la satisfacción de las exigencias de iluminación y ventilación no se realiza de forma natural, se exigirá la presentación de los proyectos de instalaciones de iluminación, ventilación y acondicionamiento de aire, con un nivel de detalle adecuado para poder ser aprobado por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión previa a la apertura del local y periódicamente durante su funcionamiento.

6. La altura libre mínima de las áreas de carácter productivo será de 3 ml, salvo en algún tipo de actividades agropecuarias en que podrá reducirse a 2,80 ml.

7. Los servicios higiénicos se regularán por lo establecido en la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo u otra aplicable. No obstante en todos los usos industriales y de talleres y almacenes será preceptiva la instalación como mínimo de una unidad de aseo y ante-aseo sin perjuicio de lo señalado anteriormente. En ellos los revestimientos de suelo y paredes se realizarán con materiales impermeables y fácilmente lavables.

Artículo 5.03.13. Condiciones de las instalaciones

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 33

2. En todos los casos que el proceso de producción o almacenaje incluya la manipulación de materiales inflamables o explosivos, deberán instalarse con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad potencial de fuego o explosión, así como los sistemas necesarios para combatirlos en casos fortuitos. No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

3. Ningún proceso de producción o almacenaje podrá emitir radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación.

4. Las actividades que requieran la fabricación, manipulación o almacenaje de productos peligrosos o inflamables, no podrán instalarse en categoría I compatible con otros usos característicos, excepto si se trata de las propias instalaciones de servicio de dichos usos (calefacción, agua caliente, acondicionamiento ambiental, etc.), o aparcamiento privado de vehículos.

Artículo 5.03.14. Condiciones ambientales

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan representar peligro real a la salud, la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad a personas ajenas al proceso.

2. Los residuos que por sus características no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza habitual, deberán ser trasladados directamente al vertedero asignado por los servicios municipales, por cuenta del titular de la actividad y con las condiciones que se establezcan.

3. Ninguna instalación podrá superar las concentraciones máximas admisibles para contaminantes de la atmósfera, determinados por la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de diciembre de 1972 (B.O.E. núm. 309) y las reglamentaciones dictadas para su desarrollo (Decretos 833/1975; 717/87; 646/91; 1088/92...).

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

5. Los límites de emisión de los vertidos tanto al ambiente como al alcantarillado se ajustarán a lo que establezca la ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado.

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados

Artículo 5.03.15. Condiciones particulares del uso industrial

1. Condiciones comunes a todas las categorías

- El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes normas, podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras de la actividad industrial o que limiten las diferentes formas de molestia.
- El Ayuntamiento redactará una lista de denominaciones con las actividades industriales, con especificación y pormenorización de los parámetros ambientales que determinados por este Plan General le sean de aplicación, en función de las categorías en que se sitúen y del tipo de molestia pormenorizado que el interés social trata de limitar.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 34

- Para la clasificación que aquí se maneja de las actividades según los conceptos de molestias, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre -B.O.E. núm. 292-, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones y nuevas interpretaciones derivadas del cambio tecnológico.
- Cuando por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial determinada en una categoría, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados por este Plan General, podrá considerar esta actividad como categoría inmediata inferior, más compatible con una actividad residencial, sin alterar la/s situación/es en que se admite.
- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto previsto o no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará un plazo de solución y mejora, o el cese y clausura de la actividad industrial no permitida según estas normas generales.

2. Condiciones particulares en categoría I

- En todas las situaciones, las escaleras, rampas, puertas de acceso y otras comunicaciones, serán independientes del resto de las vías de acceso y evacuación del edificio.
- En la situación 1ª de localización de la actividad exclusivamente en sótano o semisótano el acceso independiente dispondrá de una plataforma horizontal de igual rasante que el forjado inferior (en forma similar a patio inglés) con una longitud mínima de 2,50 metros; a partir de este punto el talud que deberá presentar el terreno hasta alcanzar la rasante y alineación de la vía pública o espacio libre circundante será inferior a 60 grados.
- Las características de huecos de acceso, ventilación, iluminación, compartimentación, etc., se ajustarán lo establecido en el Capítulo II de la Norma Básica NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996 -B.O.E. núm. 261).
- En las situaciones 1ª y 2ª, o cuando se encuentra agregada a éstas la situación 3ª, y la superficie de la actividad industrial y sus almacenes sea superior a trescientos metros cuadrados, se dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga con capacidad mínima para un camión por cada 500 m² de superficie útil o fracción, incrementándose en un camión por cada 500 m² u fracción. La superficie mínima de esta zona será el 10% de la útil total.
- Entre las 22 y 08 horas sólo se realizarán operaciones de carga y descarga de vehículos de carga máxima inferior a 3.500 Kg dentro del local cerrado destinado a este fin.

3. Condiciones particulares en categoría II

- En todas las situaciones se podrá utilizar la energía de fuente más adecuada al sistema productivo de aplicación, estableciendo las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones de aplicación, sin que en ningún caso se permita el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que sean contiguos a la actividad residencial, clasificándose en estos casos como categoría III.
- En todas las situaciones las materias primas deberán estar exentas de materias volátiles, inflamables o tóxicas o molestas, y los vahos que puedan desprenderse serán recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias, de forma individual con una altura mínima de 2 metros por encima del alero y atendiendo a las prevenciones que se indican en las condiciones de los servicios para el uso residencial.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 35

- En todas las situaciones podrán incluirse las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad básica, limitándose los usos asimilables a oficinas, a un máximo del 10% de la superficie edificada.
- En edificios anejos a construcciones unifamiliares o núcleos rurales, cuando la actividad básica no esté basada en la elaboración o transformación de recursos naturales agropecuarios o forestales, la superficie máxima de actividad industrial será de 300 m²u, limitándose asimismo la potencia máxima instalada a 10 KW. Cuando esté vinculada a estos recursos, la superficie máxima construida será de 450 m²u con potencia productiva máxima instalada de 15 KW.
- En los edificios descritos en el punto anterior y en las instalaciones localizadas en el interior de manzanas residenciales, con independencia de los procesos que se desarrollen, la edificación industrial deberá respetar unas condiciones estéticas de integración en el medio físico, el entorno edificado y el paisaje, en cuanto a forma, colores, tratamiento de los materiales y disposición de dichos elementos sobre el terreno. En este sentido, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de lo especificado en función del criterio que al mismo compete en cuanto a la concreción de las condiciones estéticas.
- En todas las situaciones cuando la superficie de la actividad industrial sea superior a 300 m²u, se dispondrá de una zona exclusiva de carga y descarga con capacidad mínima para un camión por cada 600 m² de superficie útil o fracción, incrementándose en 1 camión más, por cada 500 m² u fracción. La superficie mínima de esta zona será el 10% de la útil total.
- En todas las situaciones se atenderá a lo descrito en el punto anterior, elevándose la carga máxima del vehículo a 6.000 Kg, para operaciones de carga y descarga entre las 22 y las 08 horas.

4. Condiciones particulares en categoría III

En todas las situaciones y en tanto no se especifiquen más datos en la ordenanza correspondiente, se considerará altura máxima de pabellones 15 metros como altura útil medida en el interior de la nave. Si por las características de la explotación fuera necesario instalar elementos estructurales o mecánicos a mayor altura, el Ayuntamiento podrá excepcionalmente aprobar su instalación y funcionamiento, cuando a juicio de los servicios técnicos se encuentre suficientemente justificada su necesidad y se solucione satisfactoriamente el impacto visual producido.

5. Condiciones particulares de la categoría IV

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

Artículo 5.03.16. Condiciones particulares del uso de talleres y almacenes

Los edificios o naves de almacenamiento deberán reunir las características expuestas para la edificación industrial. Cuando alberguen actividades complementarias, deberán cumplir las condiciones que les sean de aplicación a cada actividad.

No podrán albergarse materiales que tengan un grado de peligrosidad a incendio alto, calificados como nocivos, insalubres o explosivos, salvo en la categoría III en naves o edificios exclusivos



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 36

adecuados y alejados más de 2.000 ml de todo emplazamiento de actividad residencial, salvo que por los medios técnicos correctores utilizados y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de su alejamiento, pudiendo el Ayuntamiento a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General considerar que puede reducirse esta distancia.

La ubicación de talleres y almacenes en función del nivel de riesgo intrínseco definido por la NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996 -B.O.E. núm. 261-) y la ordenación municipal de "protección contra incendios en la industria", se ajustará al siguiente cuadro:

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

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

La actividad de almacén deberá cumplir los estándares limitadores de actividad por categorías establecidos para la actividad industrial, en categorías y situaciones semejantes.

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

Artículo 5.03.17. Condiciones particulares del uso agropecuario

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

Sección 4ª. Uso terciario

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.18. Definición del uso global

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 37

integrables en el sector hostelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios, servicios urbanos y transportes.

Artículo 5.03.19. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Dentro del uso global terciario se definen cuatro usos pormenorizados.

1. Uso comercial (comercios y mercados)

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

Se clasificarán dentro de este uso las actividades comerciales que incluyan una actividad anexa y complementaria de carácter artesanal o productivo, siempre que la actividad complementaria no esté comprendida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas y esté considerada como compatible con el uso característico de la zona o área. Se incluyen en este uso a título de ejemplo las tiendas y galerías comerciales de uso diario, ocasional o excepcional, droguerías, boutique, joyerías, etc., así como mercados de minoristas, mayoristas, etc.

2. Uso de oficinas y bancos

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de tareas administrativas, burocráticas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios o servicios urbanos. Se incluyen en este uso a título de ejemplo gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios o despachos profesionales, etc.

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

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la hostelería y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso a título de ejemplo bares, cafeterías, restaurantes, pubs, discotecas, salas de baile, bingos, casinos, etc.

4. Uso hotelero (hoteles y residencias comunitarias)

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluíbles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso a título de ejemplo los hoteles, paradores, hostales, pensiones, residencias de empresas o instituciones, etc.

Apartado 2. Condiciones generales del uso global

Artículo 5.03.20. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

2. Asimismo deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa.

En concreto, el Ayuntamiento podrá aprobar, en desarrollo de las normas de este Plan General, ordenanzas en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas sobre condiciones



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 38

ambientales, de distribución, higiene, ventilación, así como los aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos y otras eventualidades o molestias.

3. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de locales destinados a usos terciarios en fincas o parcelas que por sus dimensiones, concurrencia previsible, características dimensionales de las vías de acceso, circunstancias del tráfico y otras características urbanísticas singulares, así lo hagan aconsejable, a menos que se adopten, si ello fuese posible, las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantea.

4. Las instalaciones terciarias deberán ajustarse a la legislación específica de establecimientos públicos que podrá ser adaptada a las circunstancias especiales del municipio mediante la ordenanza correspondiente.

5. Con carácter general los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galerías (comerciales, oficinas) o especificaciones concretas de planes parciales, especiales o estudios de detalle.

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

6. Las actividades terciarias que compartan el edificio donde se ubiquen con otros usos deberán cumplir:

- La normativa de protección de incendios, especialmente la NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996 -B.O.E. núm. 261-), y la ordenanza municipal de "protección contra incendios en la industria" así como las restantes que sean de aplicación.
- Las zonas destinadas a la atención del público tendrán una superficie mínima de 6 metros cuadrados (salvo algunos tipos muy determinados de actividad comercial, -venta de lotería, etc.,- en los que con el informe favorable de los servicios técnicos municipales, pudiera reducirse esta superficie) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas y salvo lo que determine la ordenanza particular en cada caso, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- Quedarán exentos de lo anterior aquellos edificios que por quedar recogidos en el régimen especial de protección y/o por su especial configuración arquitectónica no se permita el rasgado de huecos.
- En el caso de localizaciones exclusivas en sótanos o semisótanos el local contará con una plataforma horizontal de acceso de igual cota que la cara superior del forjado inferior (similar a patio inglés) y con longitud mínima de 2,50 metros. A partir de este punto el talud que deberá presentar el terreno hasta alcanzar la alineación y la rasante de la vía pública o espacio libre circundante será inferior a 60 grados.
- La altura de las edificaciones destinadas a usos terciarios será la que corresponda según la ordenanza de aplicación.
- Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros si sirven exclusivamente a dicho servicio, y de 1,30 metros si son de uso compartido.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 39

7. La luz y la ventilación de los locales podrá ser natural y/o artificial.
- En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
 - En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
 - En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar el local total o parcialmente.
8. Con respecto a la localización de aparcamiento o guarderías de automóviles se estará a lo dispuesto en la sección 10ª del presente título y capítulo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamiento privado tanto para los aparcamientos preceptivos como para los optativos.
9. En ningún caso la distribución de un local destinado a un uso terciario contemplará el mostrador, zona de venta o estancias al público en contacto directo con la vía pública.
10. La altura libre mínima de los aseos será la señalada en el artículo 5.03.03-3.

Artículo 5.03.21. Condiciones particulares del uso terciario en categoría I y situación 2ª

- Las actividades de superficie menor de 100 m²c deberán de contar con un frente mínimo de 3,20 ml a terrenos calificados como viario o espacio libre, de uso público.
- Las actividades de superficie mayor de 100 m²c deberán contar con un frente mínimo de 3,20 ml más 0,40 ml por cada 25 m²c más o fracción, a terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público.
- En los casos de actividades en situación 2ª que se amplíen con otras superficies en situaciones 1ª y 3ª, los frentes se regularán de acuerdo con los puntos 1 y 2 precedentes teniendo en cuenta que a los efectos de superficie se computará la correspondiente a la planta baja y un 25% del resto.

Artículo 5.03.22. Condiciones particulares del uso terciario situado en la categoría II

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

Los usos terciarios autorizados por el cuadro de compatibilidad de la ordenanza de aplicación en la situación 1ª (edificios exclusivos en patio de manzana) deberán tener acceso directo a la calle a través de pasillos cubiertos o descubiertos de sección proporcionada a la superficie y en función del uso terciario, y en ningún caso inferior a 2,50 ml de ancho o a 3,00 para superficies superiores a 300 m²c.

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 40

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

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

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

3. Para la situación 3ª las condiciones de uso se obtienen por remisión del uso característico establecido en el plano 1:2000 de alineaciones y calificación pormenorizada para la parcela correspondiente, a las normas generales del uso global y particulares del uso pormenorizado de que se trate.

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

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

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

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

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

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados

Artículo 5.03.23. Condiciones particulares del uso comercial

1. Condiciones comunes a todas las categorías

a) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 100 m²u un retrete y un lavabo.
- Por cada 200 m²u más o fracción un retrete y un lavabo.

b) A partir de los 100 m²u se instalarán con independencia aseos de señoras y caballeros.

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

d) Las superficies destinadas al almacenamiento de servicio en una actividad comercial no computarán a efectos de aseos, siempre que estén directamente relacionados con la actividad



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 41

principal y tengan una superficie menor de 400 m²u. En caso de presentar mayor superficie se añadirá un aseo con anteaño por cada 400 m²u o fracción.

e) En locales comerciales, cuando la superficie de uso público esté situada a una cota superior a 7 ml respecto de la cota de acceso desde la calle, y tenga una superficie útil mayor de 150 m², deberá dotarse de ascensor de uso público con capacidad mínima para 5 personas.

2. Condiciones particulares de los mercados

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

3. Condiciones particulares del uso comercial en categoría I

a) En situación 1ª.

- La actividad, ligada al uso de planta baja, dispondrá de acceso directo desde terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, en número y anchura mínima de: un acceso de 1,20 ml hasta 100 m²c, dos accesos de 1,20 ml cada uno entre 100 y 200 m²c, dos accesos de 1,60 ml cada uno entre 200 y 500 m²c, y se incrementará en 0,80 ml por cada 200 m²c de más o fracción.
- Cuando el acceso se realice a través de la planta baja cumplirá con los parámetros del epígrafe b) tercer guión, entendiéndose que los anchos mínimos de los accesos estarán en función de la superficie total suma de las plantas.
- Las puertas de acceso a los locales en esta situación se localizarán a cota de rasante exterior siendo su apertura hacia el exterior.

b) En situación 2ª.

- La actividad dispondrá de acceso directo desde terrenos calificados como viario o espacios libres, ambos de uso público, con unos anchos mínimos de: 0,80 ml hasta 100 m²c, 1,20 ml entre 100 y 200 m²c, 1,80 ml entre 200 y 500 m²c y se incrementará en 0,80 ml por cada 200 m²c de más o fracción.
- En las actividades cuya superficie sea superior a 100 m²c, la apertura de las puertas de acceso será hacia el exterior.
- En los casos de actividades en esta situación que se amplíen con otras superficies en situaciones 1ª y/o 3ª, el acceso se regulará de acuerdo con los guiones precedentes, teniendo en cuenta que a los efectos de superficie se contabilizará la total, como suma de todas las plantas.
- Las actividades que se establezcan en sótano vinculadas a planta baja deberán cumplir además las siguientes condiciones:
- Los bajos comerciales que se establezcan en sótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirá mediante escaleras u otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior.
- La superficie de contacto deberá ser mayor del 25% de la totalidad de la actividad.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 42

- Por lo menos el 15% de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas. Este 15% podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 m², siempre que esta dimensión no supere el 15% obligatorio; el mínimo absoluto será de 8 m².
- Al menos el 50% de la superficie total comercial deberá estar en planta baja.
- c) Las entreplantas o entresuelos comerciales no podrán ser independientes del local en planta baja. El contacto entre ambos se asegurará de manera idéntica a la regulada en el punto anterior.
- d) Las alturas libres mínimas de los locales comerciales en planta baja y entreplanta serán de 2,50 ml y 2,25 ml respectivamente cuando sean accesibles al público. Alturas menores sólo se permiten en las entreplantas y para uso exclusivo de almacén o aseos al servicio del local inferior.

La altura mínima en planta de semisótano o sótano será de 2,50 ml. cuando sean accesibles al público.

- e) Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio no se admitirán fachadas ciegas, debiendo en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada, tal y como se indica en el artículo 5.01.30-6.
- f) Cuando la superficie total de una actividad comercial sea superior a 300 m²u, y a juicio de los servicios técnicos municipales requiera de una zona de carga y descarga se dispondrá ésta con capacidad mínima para un vehículo de 3.500 Kg de carga máxima, hasta 500 m²u, incrementándose en otra plaza más cada 500 m²u o fracción, y una superficie del 10% de la útil total.
- g) Entre las 22 y 08 horas, sólo se permitirá realizar operaciones de carga y descarga de vehículos, cuando fuera imprescindible para el funcionamiento de la actividad y el Ayuntamiento así lo autorice, siendo exclusivamente realizada por vehículos de carga máxima inferior a 3.500 Kg Siempre que exista la reserva señalada arriba, deberá realizarse en este espacio.
- h) Se admiten locales comerciales organizados en forma de pasaje o galería, pudiendo establecerse en planta sótano, baja y primera, pero no exclusivamente en planta sótano o primera si no cuentan con una superficie anexionada equivalente al menos al 35% del total, en planta baja. Se exigirán las siguientes condiciones particulares:
 - . El pasaje tendrá como mínimo dos accesos al público de ancho mínimo cuatro metros cada uno y perfectamente situados en puntos alejados.
 - . La distancia entre los ejes de los accesos será como mínimo la mitad del frente mínimo necesario calculado en función de su superficie.
 - . El fondo del acceso no será inferior al ancho del mismo.
 - . La anchura de los pasillos a los que den frente a los locales tendrán un mínimo de 3 ml.
 - . Podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales. A efectos del cálculo de su necesidad computarán las superficies de espacios comunes y de uso público.
 - . Las escaleras entre las distintas plantas estarán dimensionadas de acuerdo con la NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996 -B.O.E. núm. 261) u otra norma que resulte de aplicación, siendo el ancho mínimo en todo caso de 1,20 ml.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 43

- . La superficie de carga y descarga puede disponerse de forma común, contabilizando para el cálculo en base a los módulos anteriores la suma de superficies útiles de todos los locales dedicados a la actividad comercial.

4. Condiciones particulares del uso comercial situado en la categoría II

a) Sólo se admitirá el uso comercial en la situación 1 cuando la parte edificada en patio de manzana sea inferior a 1.000 m²c y esté relacionada con un frente comercial en planta baja, integrado funcionalmente en aquél, superior a 10 ml a cada calle que dé frente si la superficie comercial es menor de 500 m²c y a 0,50 ml más por cada 25 m²c o fracción por encima de 500 m²c.

- Las condiciones de alturas libres mínimas serán idénticas para la categoría I.
- Se exigirán superficies de aparcamiento similares a las definidas para la categoría I.

5. Condiciones particulares del uso de comercios y mercados en categoría III

a) Las grandes piezas de uso comercial existentes en categoría III y las que en el supuesto de modificación del Plan General pudieran aparecer se regirán por las siguientes condiciones:

- Las condiciones de uso serán las señaladas en el título V, capítulo 2 y 3 de estas normas, más las sectoriales vigentes que le sean de aplicación.
- Las condiciones de aprovechamiento serán las que señale el correspondiente Plan Especial a partir del cumplimiento de los siguientes parámetros:
 - . Superficie mínima de parcela: 50.000 m²s.
 - . Frente mínimo de parcela: 250 ml.
 - . Ocupación máxima de parcela: 25 %.
 - . Separación de linderos: 20 ml.
 - . Edificabilidad máxima: 0,25 m²c/m²s.
 - . Número máximo de plantas: 2.
 - . Altura libre interior mínima en plantas de uso público: 3,5 ml.

b) Las piezas incluidas en áreas urbanas centrales existentes en categoría III y las que en el supuesto de modificación del Plan General pudieran aparecer se regirán igual que los usos de equipamiento en categoría II, situación 2^a cuando la parcela no esté rodeada íntegramente por sistemas locales no edificables y por categoría II, situación 3^a cuando sí lo esté.

Artículo 5.03.24. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos

1. Condiciones comunes a todas las categorías

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios sanitarios:

- Hasta 50 m²u, un aseo con anteaseo siempre que los usuarios potenciales sean del mismo sexo, aspecto que deberá quedar claramente especificado en la documentación que se presente. En su defecto se dispondrán dos unidades de aseo con anteaseo.
- Entre 50 y 200 m²u dos unidades de aseo con anteaseo.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 44

- c) Por encima de 200 m²u y por cada 100 m²u o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- d) En los supuestos b) y c) anteriores se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

2. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos dentro de la categoría I

- a) La actividad en situación 2ª dispondrá de acceso directo desde el viario o espacio libre, ambos de uso público, con un ancho mínimo de 0,80 ml hasta 200 m²c, de 1,20 ml entre 200 y 500 m²c y se incrementará en 0,60 ml por cada 200 m²c de más o fracción.

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

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

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

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

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

Esta misma altura mínima de 2,70 ml será exigible en plantas bajas, pudiendo reducirse a 2,40 ml (bajo viga o conducciones colgantes) en entreplantas.

- e) Las escaleras de comunicación entre sótano, semisótano, planta baja y primera tendrán una anchura mínima de 1 ml y de 1,20 ml si tienen acceso al público, siempre que no se superen los 500 m²c útiles de planta a comunicar; se incrementará la anchura libre de la escalera a razón de 0,60 ml por cada 200 m²c de más o fracción. A partir de los 700 m²c de planta suplementaria deberán disponerse dos escaleras con las anchuras mínimas fijadas anteriormente.

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

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

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

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 45

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

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

El conjunto deberá contar con un frente mínimo a terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, de 3,20 ml para superficies igual o menor de 100 m²c, incrementándose en 1,60 ml por cada 100 m²c de más o fracción.

En los casos de galerías organizadoras en diferentes plantas, a los efectos del cálculo de frente se contabilizará la superficie total de la planta baja y el 25% de la superficie total restante.

El conjunto deberá contar como mínimo con los accesos, de número y anchura, siguientes:

- Un acceso por cada 500 m²c o fracción. En los supuestos de localización de dos o más accesos, la distancia entre ejes de los mismos será como mínimo la mitad del frente mínimo necesario en función de su superficie.
- La anchura mínima será de 0,80 ml por cada 250 m²c o fracción. La mínima absoluta de cada acceso será de 0,80 ml.

La apertura de las puertas de acceso será hacia el exterior.

El fondo mínimo del acceso, que afecta a la superficie interior del local, será igual a su anchura mínima.

Los pasillos de distribución interior tendrán una anchura igual o superior a 1,50 ml. En los casos de existir elementos estructurales verticales, estos sólo podrán afectar a los pasillos en una longitud de 0,70 ml por cada uno, debiendo dejar en cualquier caso una anchura libre mínima de pasillo de 1,20 ml.

La superficie útil destinada al uso de oficinas no podrá exceder del 80% de la total objeto de distribución.

La superficie útil media de los locales de oficinas resultantes deberá ser igual o superior a 25 m².

Los servicios sanitarios correspondientes a los distintos locales deberán agruparse. A efectos del cálculo de necesidades computarán las superficies de los espacios comunes.

Las escaleras de comunicación entre las diferentes plantas tendrán un ancho mínimo de 1,20 ml siempre que no superen los 500 m²c de planta a comunicar; se incrementará la anchura libre de la escalera a razón de 0,60 ml por cada 200 m²c de más o fracción. A partir de los 700 m²c de planta suplementaria deberán disponerse dos escaleras con las anchuras mínimas fijadas anteriormente.

3. Condiciones particulares del uso de oficinas y bancos en la categoría II

a) Sólo se admitirá el uso de oficinas en la situación 1º cuando la parte edificada en patio de manzana sea inferior a 1.000 m² y esté relacionada con un frente de oficinas en planta baja a la calle, integrado funcionalmente en aquél, no inferior a 10 ml a cada calle que dé frente si la superficie de oficinas es menor de 500 m²c y a 0,50 ml más por cada 25 m²c o fracción por encima



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 46

de los 500 m²c. No se permitirá que el uso se extienda más que a la planta baja y 1ª planta, caso de ser edificios ya existentes y que cumplan con todas las normas de seguridad exigibles por la legislación sectorial .

b) Las condiciones de alturas libres mínimas serán idénticas a las indicadas para la categoría I.

c) En las situaciones 2ª y 3ª se estará a lo dispuesto por estas Normas Generales de la Edificación y de los Usos y el régimen de compatibilidad de la ordenanza de aplicación en caso de que el uso característico no sea terciario o al régimen de compatibilidad de la ordenanza de aplicación mayoritaria en la unidad morfológica donde se incluya la parcela.

Artículo 5.03.25. Condiciones particulares del uso de establecimientos públicos recreativos de hostelería no hoteleros

1. Condiciones comunes a todas las categorías

- Los establecimientos comprendidos dentro de este uso pormenorizado deben cumplir la Ley 4/1995 del Parlamento Vasco, de 10 de noviembre de 1995 (B.O.P.V. núm. 230), de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como la Norma Básica de la Edificación para la Protección contra Incendios (NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996 -B.O.E. núm. 261)), así como cuantas ordenanzas sobre materia de su competencia dicte el Ayuntamiento de Ermua.
- En particular podrán dictar ordenanzas complementarias a las existentes y a las presentes normas que completen y amplíen las regulaciones específicas referidas a condiciones ambientales, de distribución, higiene, ventilación y aspectos relacionados con la seguridad y protección contra incendios, ruidos, vibraciones y otras molestias.
- En particular cumplirán la ordenanza reguladora de los aspectos constructivos en establecimientos públicos y actividades recreativas vigente o la que en su caso, la supla y/o complemente.
- Todos los locales clasificados como establecimientos públicos dispondrán de servicios sanitarios independientes para señoras y caballeros con vestíbulo de acceso en cada uno de ellos.
- Las actividades clasificadas en este uso cumplirán los parámetros medioambientales correspondientes a la categoría I en el cuadro de estándares limitadores de actividad por categorías del artículo 5.02.07 de estas normas.

2. Condiciones particulares del uso de establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros dentro de la categoría I

- Este uso cumplirá idénticas condiciones que las reguladas para el uso comercial dentro de la Categoría I, no contradictorias con las que se indican a continuación.
- El acceso desde la calle será independiente del correspondiente al uso residencial .
- Los locales de este tipo contarán con los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m²u dos lavabos y dos retretes diferenciados en dos compartimentos para señoras y caballeros; a partir de esta superficie y por cada 50 m²u suplementarios se añadirá otro lavabo y retrete. En el servicio de caballeros se instalarán urinarios en número mínimo igual al indicado para retretes.
- Sólo se admite la instalación de establecimientos públicos en los pasajes o galerías comerciales regulados en el punto 3 del artículo 5.03.20 de estas normas, cuando aquéllos se establezcan en planta baja y a distancia inferior a 50 ml a la alineación de la calle.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 47

Artículo 5.03.26. Condiciones particulares del uso hotelero

1. Condiciones particulares del uso hotelero en la categoría I

- No se admiten alojamientos hoteleros en plantas sótano o semisótano. Tan solo se admitirán en dichos espacios instalaciones de almacenaje o auxiliares.
- Los alojamientos hoteleros o residencias comunitarias de superficie total superior a 150 m² deberán contar con acceso desde la calle y comunicaciones verticales independientes a las de los edificios residenciales con los que pudieran coexistir.
- Las condiciones particulares de compatibilidad vienen determinadas en cada área de ordenanza por ésta.

2. Condiciones particulares del uso hotelero en la categoría II

- En general y salvo lo que exceptúa la ordenanza correspondiente no se tolerarán en la situación 1^a.

Artículo 5.03.27. Régimen excepcional para el ámbito de la zona de actividad preferente del Plan Especial del Casco Histórico

Las limitaciones de distancias establecidas en el artículo 5.03.24 no afectarán a los restaurantes sin servicio de barra localizados en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico. La modificación de las actividades desarrolladas se considerará incumplimiento de las condiciones a que están subordinadas las licencias para dichas instalaciones.

En el conjunto del ámbito podrán otorgarse licencias para el establecimiento de restaurantes y cafeterías sin cumplir las distancias entre establecimientos, pero la modificación de las actividades a desarrollar determinará el sometimiento al régimen general de distancias y, en su caso, la extinción de los efectos de las licencias si no cumplieran las distancias mínimas exigibles.

Los establecimientos autorizados al amparo de las previsiones del presente artículo serán tenidos en cuenta a la hora de calcular las distancias que con ellos hayan de guardar los que se pretendan instalar con posterioridad.

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

Artículo 5.03.28. Usos en categoría I, categoría II y categoría III

1. Usos en categoría I

a) Cuadro de compatibilidad de usos.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	I	U	E	G	J
OFICINAS Y BANCOS		1					9		11		17	20	24 21				27	27	28
COMERCIOS Y MERCADOS		1		3		6			12	14	18	20	22 25		6		27	27	28
HOTELES Y RESIDENCIAS COMUNITARIAS		2		4		7	10		13	15			26 23		7		27	27	28
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS		1		5		8	8			16	19						27	27	28
		R		P			T						E				S		A
<input type="checkbox"/>	AUTORIZADO			<input type="checkbox"/>	5		AUTORIZADO CON CONDICIONES			<input type="checkbox"/>	PROHIBIDO								



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 48

R Residencial	T Terciario	EE Educativo	A Estacionamientos
RU Resid. unifamiliar	TO Oficinas y bancos	ES Sanitario asistencial	AE Área estacionamiento
RC Resid. colectiva	TC Comercios y mercados	EC Cultural espectáculos	AG Guardería aparc
P Productivo	TH Hotel y residencias	ER Religioso	AJ Garaje aparcamiento
PI Industrial	TB Establtos. públicos	EA Admón. pública	
PT Taller y almacenes	E Equip. comunitarios	S Servicios urbanos	
PA Agropecuario	ED Deportivo	U Serv. urbanos generales	

b) Condiciones de compatibilidad.

Condición 1ª. Únicamente se admite la vivienda del guarda o vigilante en la proporción de 1 por cada 1.000 m² de parcela. El máximo absoluto será de 2 viviendas cuya propiedad quedará ligada al resto del edificio.

Condición 2ª. Únicamente las viviendas del personal responsable para el buen funcionamiento del uso principal. (director, vigilante, mantenimiento. etc.).

Condición 3ª. Sólo se permite en planta baja, con acceso independiente y con una superficie máxima construida del 10% de la correspondiente a la planta baja. El límite de potencia será el correspondiente a categoría I situación 2ª.

Condición 4ª. Sólo se permiten los relacionados con el uso principal vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento. Límite de potencia categoría I.

Condición 5ª. Sólo se permiten los relacionados con el uso principal vinculándose su régimen de propiedad como de uso privado del propio establecimiento.

Condición 6ª. Sólo se permiten sobre rasante debiendo de cumplir las tres condiciones siguientes:

- a) Superficie máxima construida contando elementos comunes, será del 50% de la superficie total construida sobre rasante. Su localización deberá realizarse en unas zonas perfectamente definidas, bien en plantas completas, superposición de zonas en alturas, etc.
- b) Superficie útil media mínima de los locales de oficinas y/o bancos 50 m².
- c) Superficie útil mínima de local de oficinas y/o bancos 30 m².

Condición 7ª. Sólo se admite en planta baja con su posible prolongación en planta 1ª siempre que la superficie en planta 1ª sea igual o menor que la construida en planta baja.

La superficie máxima total destinada a dicho uso se fija en el 20% de la construida en planta baja.

Condición 8ª. Se permite únicamente en plantas sobre rasante y siempre y cuando la superficie se englobe dentro del porcentaje máximo admisible del 25% de la superficie total construida sobre rasante, como suma de todas las destinadas a los diferentes usos terciarios compatibles.

Condición 9ª. Sólo se permite el uso comercial en planta baja. En planta 1ª y sótano se permiten siempre y cuando sean ampliación de la planta baja unidas funcionalmente con ella y no superen como suma total de ambas plantas el 75% de la superficie construida en la planta baja.

Condición 10ª. Únicamente se permite el uso comercial en planta baja. La superficie total máxima destinada a este uso no podrá exceder del 50% de la construida en planta baja.

Dentro de este uso comercial se incluye los establecimientos públicos que no tengan acceso dentro desde la vía pública, y para los cuales se permite la prolongación del uso a las plantas sótano y 1ª y cuando la suma de las superficies en planta sótano no exceda de dos veces la



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 49

construida en planta baja. En cualquier caso el total absoluto no podrá exceder del 50% de la superficie construida en planta baja en el edificio.

Condición 11ª. Se admite únicamente en lo supuestos b) y c) de la condición 12ª.

Condición 12ª.

a) Se permiten los establecimientos públicos del grupo I, los cuales tienen la consideración de uso comercial al no disponer de acceso directo a la vía pública, en plantas superiores a la baja siempre que no exceda de superficie del 15% de la total construida sobre rasante.

b) Se permiten los establecimientos públicos en planta baja.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Condición 20ª. Se admite el uso de equipamiento sanitario únicamente en planta baja siempre que cuente con acceso directo desde la vía pública.

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

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

Condición 23ª. Se admite el uso de equipamiento cultural únicamente en planta baja y planta sótano. El uso de planta sótano deberá tratarse como ampliación del localizado en planta baja no



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 50

pudiendo disponer en planta sótano de una superficie superior al doble de la construida en planta baja destinada a este uso. La superficie total construida destinada a este uso se incluirá dentro de la comercial a efectos del cómputo de la superficie máxima admisible.

Condición 24ª. Se admite el uso de equipamiento espectáculo únicamente en plantas 1ª, baja y su prolongación a la planta sótano. La superficie máxima admisible de la planta sótano será la del 75% de la construida en planta baja destinada a dicho uso.

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

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

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

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

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

2. Usos en categoría II

a) Cuadro de compatibilidad de usos.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
OFICINAS Y BANCOS				1						1										SIT. 1
								2		3	3	3								SIT. 2
								2		3	3	3								SIT. 3
COMERCIOS Y MERCADOS				1						1										SIT. 1
								2		3	3	3								SIT. 2
								2		3	3	3								SIT. 3
HOTELES Y RESIDENCIAS COMUNITARIAS				1						1										SIT. 1
										3	3	3								SIT. 2
										3	3	3								SIT. 3
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS				1						1										SIT. 1
								2		3	3	3								SIT. 2
								2		3	3	3								SIT. 3
	R		P			T				E			S		A					

AUTORIZADO

5 AUTORIZADO CON CONDICIONES

PROHIBIDO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA
Normativa de edificación y usos del suelo

R Residencial	T Terciario	EE Educativo	A Estacionamientos
RU Resid. unifamiliar	TO Oficinas y bancos	ES Sanitario asistencial	AE Área estacionamiento
RC Resid. colectiva	TC Comercios y mercados	EC Cultural espectáculos	AG Guardería aparc
P Productivo	TH Hotel y residencias	ER Religioso	AJ Garaje aparcamiento
PI Industrial	TB Establtos. públicos	EA Admón. pública	
PT Taller y almacenes	E Equip. comunitarios	S Servicios urbanos	
PA Agropecuario	ED Deportivo	U Serv. urbanos generales	

b) Condiciones de compatibilidad de usos.

1. Se autoriza este uso en patio de manzana, siempre que cumpla el régimen de compatibilidad general, así como las condiciones de ocupación de parcela y de edificación en unión de la parcela con frente a viario público de la que se segregó. Deberá disponer así mismo de un frente a calle, en planta baja, no inferior a 5 ml.

2. Sólo en parcelas calificadas globalmente como residencial y en el ámbito de la Ordenanza de Alineación Viaria OR-2. Deberán cumplir con los parámetros establecidos según la ordenanza residencial que les corresponda, no permitiéndose afectar a las zonas en fuera de ordenación.

3. No se permitirán tales usos en el ámbito de aplicación de la OR-2.

3. Usos en categoría III

a) Cuadro de compatibilidad de usos.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J
OFICINAS Y BANCOS		1																	
COMERCIOS Y MERCADOS		1																	
HOTELES Y RESIDENCIAS COMUNITARIAS		1																	
ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS		1						1											
		R	P	T							E	S	A						
<input type="checkbox"/>	AUTORIZADO	<input type="checkbox"/>	5	AUTORIZADO CON CONDICIONES	<input type="checkbox"/>	PROHIBIDO													

R Residencial	T Terciario	EE Educativo	A Estacionamientos
RU Resid. unifamiliar	TO Oficinas y bancos	ES Sanitario asistencial	AE Área estacionamiento
RC Resid. colectiva	TC Comercios y mercados	EC Cultural espectáculos	AG Guardería aparc
P Productivo	TH Hotel y residencias	ER Religioso	AJ Garaje aparcamiento
PI Industrial	TB Establtos. públicos	EA Admón. pública	
PT Taller y almacenes	E Equip. comunitarios	S Servicios urbanos	
PA Agropecuario	ED Deportivo	U Serv. urbanos generales	

b) Condiciones de compatibilidad de usos.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 52

1. Sólo en el ámbito de aplicación de la OR-2 Alineación Viaria. Deberán cumplir con los parámetros establecidos según la ordenanza residencial que les corresponda, no permitiéndose afectar a las zonas en fuera de ordenación.

Sección 5ª. Uso de equipamiento

Apartado 1. Contenido

Artículo 5.03.29. Definición del uso global

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de carácter primario para la sociedad, tales como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.

Artículo 5.03.30. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

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

1. Educativo

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

Se incluyen en este uso a título de ejemplo guarderías, los centros de educación infantil, educación primaria, educación secundaria, bachillerato, formación profesional, academias, educación compensatoria, educación especial, talleres ocupacionales, etc.

2. Sanitario y asistencial

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

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

3. Deportivo

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 53

4. Cultural-asociativo y espectáculos

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

Espectáculos: actividades de uso público o comunitario destinados a la exhibición de producciones artísticas del cine, el teatro, la mímica, el circo, los toros u otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados. Incluye a título de ejemplo cines, teatros, salas de conciertos, auditoriums, circos, etc.

5. Religioso

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

6. Administración

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la administración estatal, autonómica o local, así como actividades ligadas directamente al funcionamiento de las primeras. Incluye a título de ejemplo las sedes del Ayuntamiento, así como de sus departamentos técnicos, burocráticos o de servicio.

Apartado 2. Condiciones generales de uso global

Artículo 5.03.31. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones dirigidas al uso de equipamiento deberán cumplir las disposiciones vigentes relativas a los usos pormenorizados correspondientes, tanto de tipo local como autonómico o estatal, así como las que vayan aprobándose durante el periodo de vigencia de estas normas.
2. En particular cumplirán las Normas Básicas de la Edificación que les sean de aplicación, así como la normativa de protección de incendios NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996 -B.O.E. núm. 261) y todas las concurrentes por razones sectoriales.
3. Con respecto a la localización de aparcamientos o guarderías de automóviles, tanto preceptivas como optativas, se estará a lo dispuesto en la sección 8º del presente capítulo referente a las condiciones específicas del uso pormenorizado de aparcamientos públicos.

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

Artículo 5.03.32. Condiciones comunes a todas las categorías

1. La compatibilidad de los usos de equipamientos dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.
2. Las condiciones de edificación vendrán establecidas según categoría y situación por remisión a una de las Ordenanzas de Edificación y Usos, o por estas normas.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 54

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

Artículo 5.03.33. Condiciones particulares en categoría I

1. Cuando lo permita la ordenanza de aplicación se tolerarán equipamientos en planta baja y planta primera o entresuelo conectadas mediante elementos de unión independientes con las dimensiones y características que determine cada normativa sectorial y, en todo caso, con las exigidas para el uso comercial en el artículo 5.03.20-3 a), b), c) y e).

2. La altura libre mínima será de 2,60 ml.

Artículo 5.03.34. Condiciones particulares en categoría II

1. En situación 1ª, en patio de manzana, los equipamientos autorizados por el régimen de compatibilidades de cada ordenanza, deberán tener acceso directo a la calle a través de pasos cubiertos o descubiertos cuya anchura libre constantemente será de 3,0 ml, si la superficie destinada a este uso es inferior a 300 m²c, para superficies mayores se incrementará el ancho en 1 ml por cada 300 m²c más o fracción.

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

Las condiciones de edificación serán las de la ordenanza de que se trata aplicada sobre la parcela matriz de la que procede la que soporta la actividad que se autoriza, según artículo 5.02.05-5.

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

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

2. En situación 2ª, en edificio adosado, las condiciones del uso vienen definidas mediante dos mecanismos:

a) Mediante una calificación pormenorizada que vincule la parcela a un uso característico de equipamientos. En este caso el uso viene directamente vinculado por el Plan.

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

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

- Se aplicará la Ordenanza Reguladora OR-3 de Edificación Abierta en Parcela Independiente, incrementando en este caso la edificabilidad a 2 m²/m²; el resto de las condiciones volumétricas



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 55

vienen fijadas por dicha ordenanza pero no las referidas al uso, según lo normado en el apartado inmediatamente anterior.

- Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación del Plan, que solicite posibilidades de reforma o ampliación, éstas se concederán en función de las dos posibilidades anteriores o de una tercera alternativa que permita incrementar un 15% su superficie edificada actual siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.

b) Mediante una ordenanza cuyo uso característico sea el residencial; en este caso serán las condiciones de compatibilidad de usos regulados por cada ordenanza las que determinen la posibilidad de destinar una parcela o edificio completo a un uso de equipamientos, y las condiciones de edificación las de la propia ordenanza (entendiendo como sólido capaz: superficie ocupable más altura máxima edificable).

3. Para la situación 3ª, en edificio aislado, las condiciones del uso serán las señaladas por estas normas y por las sectoriales correspondientes al uso de que se trate.

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

a) Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

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

Cuando la parcela se halle ocupada por instalaciones o edificios para el uso de equipamiento, se podrá aumentar estos hasta los límites fijados para las parcelas vacantes.

b) Se establecen los siguientes supuestos en cuanto a la situación de la parcela en la estructura urbana:

- Supuesto 1: ordenanza prioritaria en la zona: OR-2 u OR-4 con régimen de compatibilidad de las tres primeras. Equipamiento en zonas de morfología de manzana cerrada y tipologías de edificios entre medianeras.
- Supuesto 2: ordenanza prioritaria en la zona: OR-3 u OR-4 con régimen de compatibilidad de uso de la primera. Equipamientos en zonas de morfología de bloque abierto.
- Supuesto 3: ordenanza prioritaria en la zona: OR-5 u OR-6 con régimen de compatibilidad de uso de la primera. Equipamientos en zonas morfológicas de viviendas unifamiliares conformando manzanas con espacios vacíos interbloques.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 56

- Supuesto 4: ordenanza prioritaria en la zona: OR-6 y OR-7. Equipamientos en zonas morfológicas de edificios no residenciales aislados en parcelas independientes o medianeras.

c) Condiciones de edificación para supuesto 1 de localización:

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

- Tipo 1: se aplicará el modelo tipológico de la ordenanza de aplicación a la parcela colindante, con las siguientes excepciones:

- . Edificabilidad neta máxima $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.
- . Podrán disponer patios o fachada a calle en un 30% del perímetro de alineaciones, pudiendo concentrar en él el 25% de parcela no ocupada de ajardinamiento obligatorio.
- . El fondo edificable será libre.
- . Retranqueo respecto a lindero común $1/3$ de su altura.

- Tipo 2: se regirán por los parámetros de la ordenanza OR-2.^o con las siguientes excepciones:

- . Aplicación de las condiciones estéticas o de composición de la ordenanza prioritaria en su entorno, prohibiéndose en todo caso la formación de paramentos ciegos de longitud mayor de 25 ml sobre la alineación.
- . El fondo edificable será libre.
- . Podrán abrir patios a fachada en un 40% de la misma, pudiendo concentrar en él el 25% de parcela no ocupada de ajardinamiento obligatorio.
- . En el resto de los linderos quedan prohibidos los retranqueos, excepto que el lindero lo sea con calificación de zona verde, parque urbano o espacio libre de uso público, en cuyo caso se retranqueará $1/3$ de la altura del edificio y un mínimo de 3 m.
- . Cuando por aplicación de alguno de los anteriores apartados se produzcan retranqueos respecto de las alineaciones oficiales se ejecutarán cierres de parcela de fábrica hasta 0,80 ml y con cerrajería transparente de altura máxima 1,50.

d) Condiciones de edificación para el supuesto 2 de localización:

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos previstos mantengan la tipología de la ordenanza OR-3, si bien se les exige menor ocupación de parcela, se les permite algo más de edificabilidad.

- Tipo 1: se regirán por las siguientes condiciones:

- . Deberá un mínimo de 3 ml a linderos con zonas verdes y espacios libres y $2/3$ de su altura al eje del viario, zonas verdes o espacio libre.
- . Se autoriza una altura máxima de edificación de 15,5 ml.
- . Se autoriza una edificabilidad neta de $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.
- . Se autoriza un % máximo de ocupación de parcela del 60%.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 57

- Tipo 2: se regirán por las condiciones de la ordenanza de la parcela colindante con las siguientes excepciones:

- . La edificabilidad máxima será de $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.
- . La separación a linderos será como mínimo $2/3$ de su altura.
- . Podrán cerrarse o no los restantes linderos no ocupados por fachadas, en cuyo caso se ejecutarán cierres de fábrica de 0,80 ml de altura máxima más 1,50 ml de cerrajería transparente.

e) Condiciones de edificación para el supuesto 3 de la localización.

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

- Tipo 1: se regirán por las condiciones de la ordenanza OR-5 cuando la actividad se plantee a través del régimen de compatibilidad de esta ordenanza, y cuando se trate de calificaciones expresas de equipamientos en el Plan General, con las siguientes excepciones en este último caso:

- . Porcentaje máximo de ocupación de parcela 60%.
- . Altura máxima de cornisa 10 ml y sobre ella se autoriza una planta retranqueada en todo el perímetro 3 ml, siendo la altura máxima de edificación de 13 ml.
- . Edificabilidad neta máxima $1,0 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.
- . El retranqueo a alineaciones incluso fachada será al menos de 3 ml, y además en un 50% de la longitud de fachada será de 6 ml.
- . Podrán cerrarse o no los restantes linderos no ocupados por fachadas, en cuyo caso se ejecutarán cierres de fábrica de 0,80 ml de altura más 1,50 ml de cerrajería transparente.

- Tipo 2: cuando el equipamiento proceda de autorización del régimen de compatibilidad de alguna de las ordenanzas de este supuesto se le aplicará la OR-5 íntegramente; si procede de calificación pormenorizada del Plan General se le aplicará también la OR-5 pero con las siguientes excepciones:

- . El retranqueo al frente será el mismo del edificio de la parcela colindante y si éste no existe será de 3 ml como mínimo.
- . El retranqueo en el resto de los linderos será de 3 ml. como mínimo.
- . La altura máxima de cornisa de 10 ml.
- . La edificabilidad neta máxima será de $1,0 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.
- . La separación del edificio a los linderos con parcelas colindantes será de $2/3$ de su altura.
- . En ambos supuestos se cerrarán los linderos de parcela con una fábrica de altura no menor de 0,80 ml más una cerrajería transparente de 1,50 ml. En paralelo podrán disponerse cierres alternativos de altura no superior al cierre construido



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 58

f) Condiciones de edificación en el supuesto 4 de localización.

Se pretende que los edificios que han de albergar a los equipamientos autorizados apliquen puntualmente la ordenanza OR-6, y los calificados expresamente la OR-6 con las siguientes excepciones:

- Tipo 1 y tipo 2: las edificaciones se registrarán por la ordenanza OR-6, con las siguientes excepciones respecto a ella en el caso de parcelas calificadas por el Plan:

- . Los retranqueos serán de 6 ml. a alineación y 10 ml. a todos los linderos a parcelas industriales.
- . La altura máxima será de 11 ml.

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

A modo de resumen, las edificabilidades para cada tipo y supuestos serán:

Supuesto	Tipo 1 Parcela aislada	Tipo 2 Parcela con lindero
1. Área OR -2	Edificabilidad OR-2	Edificabilidad 2 m ² /m ²
2. Área OR-3	Edificabilidad 2 m ² /m ²	Edificabilidad 2 m ² /m ²
3. Área OR-5	Edificabilidad 1 m ² /m ²	Edificabilidad 1 m ² /m ²
4. Área OR-6	Edificabilidad OR-6	Edificabilidad OR-6

Artículo 5.03.35. Condiciones particulares en categoría III

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

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

Apartado 4. Régimen especial de las zonas de equipamiento genérico

Artículo 5.03.36. Régimen especial

La asignación de uso recomendado a una parcela calificada pormenorizadamente como equipamiento genérico, o el cambio del recomendado por el Plan General o del recomendado a través de este trámite no tiene la consideración de modificación del Plan General a los efectos



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 59

previstos en el artículo 128.1 de la Ley del Suelo de 1992, sino más bien la de simple ajuste o concreción posterior de detalle de las previsiones del Plan General.

Sección 6ª. Uso de servicios urbanos e infraestructuras

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.37. Definición del uso global

Actividades e instalaciones de uso privado o colectivo destinadas a la prestación directa o indirecta de servicios o suministros básicos para el conjunto de la población. Se incluyen los espacios destinados a albergar las infraestructuras de carácter colectivo.

Artículo 5.03.38. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Servicios urbanos generales

Incluye todas las actividades del uso global excepto cementerios.

Incluye a título de ejemplo, gasolineras, protección ciudadana, policía municipal, telefónica, cocheras de vehículos municipales, etc.

2. Cementerios

Comprende este uso los espacios adscritos al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales, así como los edificios o locales destinados a las prácticas religiosas funerarias, al depósito, conservación o embalsamamiento de cuerpos muertos, ligados al primero.

3. Infraestructuras servicios generales

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

Apartado 2. Condiciones generales del uso global

Artículo 5.03.39. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de las sectoriales correspondientes y concretamente las Normas Básicas de Edificación y la Norma de Protección de Incendios NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996 -B.O.E. núm. 261).

2. En el caso de servicios urbanos generales y cementerios, la regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y edificación será la misma establecida para el uso de equipamientos públicos en estas normas.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 60

3. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y de la edificación podrá ser cualquiera de las dos que se citan a continuación, según elección que efectuará el Ayuntamiento, en base a un informe técnico sobre la conveniencia de la misma.

- a) Se aplicará la ordenanza reguladora que corresponda a la ordenación homogénea en que esté incluida la parcela.
- b) Se aplicará la ordenanza edificación abierta en parcela independiente.

Apartado 3. Condiciones generales del uso global

Artículo 5.03.40. Condiciones particulares del uso de infraestructuras básicas

1. Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de normativas sectoriales correspondientes y concretamente las normas básicas de edificación y la norma de protección de incendios NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996, BOE nº 261).

2. La regulación de sus condiciones de parcela, ocupación y de la edificación podrá ser cualquiera de las dos que se citan a continuación, según elección que efectuará el Ayuntamiento, en base a un informe técnico sobre la conveniencia de la misma.

3. Serán admisibles en categorías III y IV y su instalación exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

4. En lo que respecta a los pasillos de redes de alta tensión, definidos como bandas de reserva de suelo en las que las necesidades de funcionamiento del servicio público de suministro de energía eléctrica justifican el sometimiento a condiciones especiales de construcciones e instalaciones de todo tipo, provisionales o no, se determina:

a) En tanto se implanten las líneas previstas se podrán autorizar ciertos usos compatibles con el futuro destino de estos pasillos y en general cualquier actividad que, por su propia naturaleza, no condicione una estancia permanente sobre ellos.

b) Serán usos incompatibles con estos pasillos:

- Edificaciones cualquiera que sea su uso.
- Campos e instalaciones deportivas cerradas.
- Jardines y huertos cerrados anejos a viviendas siempre que su extensión sea inferior a media hectárea.

c) Una vez consolidado el pasillo, las actuaciones que tengan margen, bajo o cerca de los tendidos aéreos habrán de cumplir las distancias y limitaciones de uso establecidas en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre -B.O.E. núm. 311-).

d) El dimensionamiento de los pasillos, de acuerdo con los apoyos más característicos de cada tipo de línea serán:

380 KV	1 d.c.	banda de 40 m.
	2 d.c.	banda de 80 m.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 61

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

e) Para velar por la seguridad de personas y bienes, así como para garantizar la idoneidad técnica de las instalaciones serán de obligado cumplimiento las normas siguientes:

- . Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre (B.O.E núm.311). Su artículo 35.2 regula el tendido aéreo de líneas 30 KV en las distintas clases de suelo.
- . Reglamento de Estaciones de Transformación, Centrales y Líneas. Orden de 23 de febrero de 1949 (BOE del 10 de abril de 1949); Reglamento de Condiciones Técnicas y de Garantías de Seguridad aprobado por el Real Decreto 3275/1982 (B.O.E. núm. 315) y Orden de 27 de noviembre de 1987 (B.O.E. 27146) sobre instrucciones técnicas MIE-RAT 13 y 14.
- . Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación (B.O.E. número 288).
- . Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias. Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre (B.O.E nº 242), modificado por Real Decreto 2295/1985, de 9 de octubre (B.O.E. de 12 de diciembre).
- . Real Decreto 2949/1982, de 15 de octubre, por el que se dan normas sobre acometidas eléctricas y se aprueba el Reglamento correspondiente (B.O.E núm. 272 y 312).
- . Otras disposiciones complementarias vigentes.

f) Con carácter particular, quedan prohibidos los tendidos aéreos para cualquier tipo de instalación en suelo urbano y urbanizable.

5. Con carácter general, todas las instalaciones en superficie deberán contar con medidas protectoras para paliar el impacto ambiental o en la imagen urbana que puedan provocar. El Ayuntamiento podrá exigir cierres adecuados así como exigir una adecuada calidad en la edificación.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 62

Sección 7ª. Transporte: red viaria y ferrocarril

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.41. Definición del uso global

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

Comprende los espacios destinados al tránsito y estancia de vehículos del transporte público o colectivo interurbano, tanto de personas como de mercancías. Incluye específicamente los modos de transporte de ferrocarril. Comprende asimismo todos aquellos usos de servicio o complementarios del característico tales como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento o aparcamientos públicos, etc.

Artículo 5.03.42. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Red viaria interurbana

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

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

2. Red viaria urbana

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

3. Red de sendas rurales

Comprende todas las vías de comunicación que estructuran el suelo no urbanizable no incluidas en la red viaria interurbana. Incluye a título de ejemplo los caminos, sendas, veredas, vías pecuarias, cañadas, etc.

4. Red de ferrocarril

Comprende las líneas de ferrocarril con sus franjas de protección destinadas al tránsito o maniobra de estos vehículos.

Apartado 2. Condiciones generales del uso global

Artículo 5.03.43. Condiciones generales del uso global

1. El uso exclusivo de las redes viarias es el del tránsito de personas y vehículos, y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

2. Cualquier uso distinto del enunciado requerirá autorización expresa del organismo competente por razón de la materia y el ámbito geográfico.

3. Los organismos competentes y las reglamentaciones básicas son para cada uso pormenorizado los siguientes:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 63

- a) En la red viaria interurbana lo es la Dirección de Carreteras de la Diputación Foral de Bizkaia y su reglamentación básica.
 - b) En la red viaria urbana lo es el Ayuntamiento y su reglamentación básica será el propio Plan General y cuantas ordenanzas sectoriales le sean de aplicación.
 - c) En la red de sendas rurales lo es la Diputación Foral de Bizkaia.
4. Cualquier autorización de uso, instalación u obra sobre la red viaria lleva implícitamente para el autorizado la obligación de reponer las cosas a su estado inicial, asumiendo los costes a su cargo y en plazo no superior al técnicamente imprescindible para la estricta ejecución de las obras necesarias a tal fin.
 5. Asimismo el uso indebido de la red viaria generará la misma obligación del punto anterior para el causante por la cuantía del deterioro causado.
 6. El uso de transporte es sólo admisible en la categoría III de las definidas en estas normas. Ante la singularidad de estos usos su regulación detallada habrá de establecerse a través de Planes Especiales destinados a tal fin, redactados con las condiciones del título II de estas normas. Será este documento el que determine los usos autorizados y sus cuantías en función del carácter complementario de los mismos respecto del característico. Dado el carácter público o colectivo de estos usos quedan expresamente prohibidos los usos de almacenaje o manipulación de materias peligrosas tales como grasas, combustibles, u otras similares. En consecuencia del punto anterior las actividades ligadas a la conservación, reparación o mantenimiento de vehículos deberán estar físicamente separados del resto de los usos característicos o complementarios autorizados, debiendo ajustarse a las condiciones particulares exigibles para el uso global productivo y pormenorizado de talleres y almacenes, fijadas por estas normas.

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados

Artículo 5.03.44. Condiciones particulares del uso de la red viaria interurbana

1. El régimen general de usos y edificaciones de estas vías vendrá determinado por la Norma Foral correspondiente.
2. A estos efectos el Plan General recoge en las series de planos: sistemas generales y calificación global y alineaciones y calificación pormenorizada.
3. Los usos de estaciones de servicio, aparcamientos de descanso, etc., propias del servicio directo de este uso se regulan por la correspondiente Norma Foral.
4. Los usos de áreas de estacionamiento complejas, con estaciones de servicio, hoteles, restaurantes, etc., requerirán la autorización de la Diputación Foral de Bizkaia para la redacción y tramitación del correspondiente Plan Especial ante el Ayuntamiento.

Artículo 5.03.45. Condiciones particulares del uso de la red viaria urbana

1. El régimen general de uso de estas vías es el diseñado en estas normas y en las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Usos de aplicación a las parcelas con frente a las mismas.
2. Con carácter general en espacios entre alineaciones y su prolongación vertical en dos planos generalmente paralelos sólo podrá ser invadido por la edificación cuando la ordenanza de las



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 64

parcelas con frente a dicho viario lo autorice expresamente, con vuelos de la edificación nunca más bajos de 3,5 ml desde la cota de la acera y con anuncios en las mismas condiciones.

3. A pesar de ello se permitirá que en la categoría I situación 2ª y en la categoría II situación 2ª las fachadas de las plantas bajas sobresalgan un máximo de 0,10 ml de la alineación para resolver exclusivamente cornisas de escaparates, toldos, peldaños de acceso, etc.

4. Quedan autorizadas las vallas de protección de vías siempre que se mantenga dentro de la acera un paso mínimo de 1,20 ml libre para la circulación de peatones, o se garantice con un entablado provisional el mismo paso fuera de la acera en el caso de que exista en la misma aparcamiento autorizado y sin rebasar nunca el límite entre éste y la calzada rodada.

Artículo 5.03.46. Condiciones particulares del uso de sendas rurales

1. Se destinarán exclusivamente al uso de tránsito de vehículos, personas y animales.
2. La sección existente de dominio público no podrá ser invadida en modo alguno y por ninguna causa por los propietarios colindantes.
3. Las especies arbóreas de borde de dichas vías se consideran de especial protección, por lo que su tala deberá contar con la preceptiva licencia municipal.
4. Los propietarios colindantes en el supuesto de cierre o vallado de propiedades, lo harán sobre las líneas de edificación señaladas en el plano de calificación global sin perjuicio del dominio sobre los suelos entre dicha línea y la de borde de calzada.
5. Los propietarios de bienes colindantes están obligados al mantenimiento en las debidas condiciones de ornato e higiene de la franja de terreno entre borde de calzada y la línea de edificación, y en especial al retorno a las citadas condiciones si vulneran este proyecto.

Artículo 5.03.47. Condiciones particulares del uso de red ferroviaria

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, en una zona de tres metros a uno y otro lado del ferrocarril, distancias a contar a partir de la línea inferior de los taludes del terraplén de la red y a falta de ésta a partir de una línea trazada a metro y medio del raíl exterior de la vía, no podrán localizarse instalaciones de ningún tipo con edificaciones que presenten huecos de entrada a esta zona.
2. No podrán almacenarse materiales inflamables en una franja de 20 metros a contar de la forma anteriormente establecida, así como materiales en general en una franja de 5 metros a cada lado de la vía.
3. La singularidad del uso de estación de ferrocarril hace que su regulación se establezca desde el proyecto de obra de edificación sin que se limiten tolerancias de usos que justificadamente se localicen como de apoyo o complemento al uso principal ferroviario.

Sección 8ª. Uso de espacios libres

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.48. Definición del uso global

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 65

Artículo 5.03.49. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Parques urbanos

Zonas arboladas y ajardinadas de uso público destinadas al esparcimiento y recreo de la población y al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad, compatibles con la implantación de pequeñas instalaciones provisionales de equipamiento cultural o deportivo con condiciones.

2. Zonas verdes públicas

Zonas ajardinadas parcial o totalmente de uso público destinadas al establecimiento de pequeños remansos dentro del sistema viario o a la simple protección del mismo, o parques, paseos o sendas lineales que tiendan a comunicar los distintos elementos del sistema general o local de espacios libres.

3. Espacios libres de usos públicos

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

4. Zonas verdes privadas

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

Apartado 2. Condiciones generales del uso global

Artículo 5.03.50. Condiciones comunes a todas las categorías

1. Las instalaciones o edificaciones autorizadas según las condiciones establecidas cada uso pormenorizado se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

2. En particular las especies vegetales o animales localizadas en el sistema general o local de espacios libres se encuentran dentro del régimen general de protección, lo que exigirá el otorgamiento de licencia municipal expresa para su tala.

3. Las instalaciones o edificaciones autorizadas lo serán con carácter general en régimen de concesión administrativa temporal, permaneciendo en todo caso el suelo de propiedad municipal. A estos efectos en las licencias de obras y edificaciones se hará constar por el concesionario y/o titular la transmisión gratuita y obligatoria de las mismas en el momento de la caducidad de la concesión, libre de todo tipo de cargas y gravámenes y debidamente inscritas registralmente.

4. Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización de un estudio del impacto biológico o medio-ambiental por instituciones o profesionales de reconocida solvencia.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 66

5. Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie de zona verde y la cara superior del forjado más elevada estará como máximo a 5,00 ml sobre la rasante.

6. Para la implantación de los usos equipamentales permitidos en las diferentes categorías reguladas en esta sección será preceptivo la redacción de un Plan Especial.

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados

Artículo 5.03.51. Condiciones particulares de los parques urbanos

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

1. Se autorizan las instalaciones deportivas descubiertas ocupando una superficie máxima menor del 15% de la total del parque que no podrá ser vallada.

2. Se autorizan los usos de equipamiento cultural en edificios menores del 5% de la superficie total del parque, con una altura máxima de la cara superior del último forjado de 3,5 ml. y en edificios aislados menores de 500 m²c.

3. Se autorizan los usos de carácter cultural o recreativo ocupantes sólo de suelo, con una superficie menor del 15% de la total del parque, con las condiciones de ocupación, altura, edificación y tratamiento del suelo definidas en cada caso por el Ayuntamiento, siempre que se respete el destino general y su carácter público.

4. Se autorizan los aparcamientos públicos en superficie menor del 10% de la total del parque, y un máximo por unidad integrada de 25 plazas. Deberán delimitarse en al menos dos de sus lados con especies arbóreas y arbustivas de altura no menor de 1,20 ml y dispondrán de al menos dos plantaciones arbóreas plaza de aparcamiento.

5. Se autorizan aparcamientos públicos subterráneos que ocupen un máximo del 20% de la superficie total del parque, en dos plantas subterráneas como máximo, siempre que la superficie ocupada disponga una superficie de 0,70 ml de tierra vegetal para poder asumir la plantación de especies vegetales de reducido fuste.

6. Se autorizan los quioscos en edificios estables para la expedición de bebidas, periódicos, flores, etc., de tamaño menor de 50 m²c, en proporción no mayor de una por cada 10.000 m²s, y separados entre sí más de 100 ml en línea recta. Podrán disponer de una superficie menor de 500 m²s por unidad para terraza temporera siempre que no manipulen la superficie del terreno.

7. La suma total de las superficies ocupadas por los usos anteriores autorizados no podrá superar el 30% de la total del parque. Este valor se descontará del cómputo a efectos del estándar legal exigible. Sobre las superficies que se definan exclusivamente como espacios libres se permitirán pequeñas edificaciones vinculadas a este uso (quioscos, pérgolas, etc.), no superando la ocupación del 2% de esta superficie o 1% si esta es mayor de 10.000 m².

8. A los solos efectos de estas normas de autorización de usos tendrán la consideración de parques urbanos las superficies de distinta calificación pormenorizada limítrofes integradas en el mismo sistema general por pertenecer a los usos globales de espacios libres o comunicaciones y



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 67

transportes. En especial en el cómputo de la superficie total del parque se incluirán estas superficies limítrofes.

Artículo 5.03.52. Condiciones particulares de las zonas verdes públicas y los espacios libres públicos

Estos parques y espacios libres de edificación de cierta entidad urbana forman parte del sistema general de espacios libres, aunque en muchos casos su escasa entidad superficial o su alto valor medio-ambiental aconsejan una especial protección. Por ello se ha optado por considerar dos distintas situaciones; las de superficie mayor de 5.000 m²s y no lineales; y la de las que cumpliendo las mismas condiciones anteriores no alcanzan los 5.000 m²s de superficie.

1. El uso deportivo en instalaciones descubiertas:

a) Se autoriza en los dos casos. En estas áreas se autoriza la localización de mini-instalaciones deportivas (pistas de minibasket, minifútbol, boleras, etc.), carentes de cualquier elemento o superficie construida que no forme parte integrante precisamente del propio espacio, de uso abierto y no regulable. Para mayores de 5.000 m²s con una superficie inferior al 10% de la total de la zona verde o espacio libre de que se trate, incluso los pequeños edificios anejos para usos complementarios con una superficie máxima del 0,5% de la total. Está prohibido el vallado de dichas instalaciones. Para superficies menores de 5.000 m²s sin límite pero con una superficie inferior al 50% o 1.000 m²s como máximo.

2. El uso deportivo en instalaciones cubiertas queda prohibido en ambos supuestos.

3. El uso de equipamientos culturales exclusivamente:

a) Se autoriza en las mayores de 5.000 m²s con una superficie menor del 5% de la total de la zona verde o espacio libre de que se trate. Se le autoriza una máxima a cara superior del forjado último de 3,5 ml.

b) Se autoriza en las menores de 5.000 m²s con una superficie menor del 10% de la total de la zona verde o espacio libre de que se trate. Se le autoriza una altura máxima a cara superior del último forjado de 3,5 ml.

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

Sobre las superficies destinadas a equipamientos éstas se descontarán del cómputo a efectos del estándar legal exigible. Sobre las superficies que se definan exclusivamente como espacios libres se permitirán pequeñas edificaciones vinculadas a este uso (kioscos, pérgolas, etc.), no superando la ocupación del 2% de esta superficie o 1% si esta es mayor de 10.000 m²

5. Los aparcamientos públicos en superficie:

a) Se autorizan en las mayores de 5.000 m²s con una superficie menor del 5% de la total, una localización perimetral y una conformación en línea o batería lineal tangente.

b) Quedan prohibidos en los menores de 5.000 m²s.

6. Los aparcamientos públicos subterráneos: Se autorizan en ambos casos siempre que tengan un máximo de dos plantas subterráneas, que ocupen una superficie menor del 20% de la total en las zonas mayores de 5.000 m²s. y del 100% en el inferior siempre que sean menores de 2.500 m²s, que su instalación no provoque cortas de especies arbóreas valiosas y que se mantenga una capa superficial de tierra vegetal de espesor no menor de 0,4 ml sobre la totalidad del 30% ocupado y asegurando siempre su riego..



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 68

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

Artículo 5.03.53. Condiciones particulares para las zonas verdes y espacios libres públicos de carácter lineal

1. Se autorizan en ellas exclusivamente los aparcamientos públicos menores de 20 plazas en línea o batería lineal tangente en unidades separadas no menos de 100 ml; los quioscos de bebidas, prensa, flores, etc., según régimen general de estas concesiones municipales y las instalaciones provisionales para actividades culturales o recreativas siempre que no entorpezcan la función lineal (paseo) de estos espacios.

Artículo 5.03.54. Condiciones particulares del uso de zonas verdes privadas

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

2. También se autorizan instalaciones deportivas cubiertas de uso privado que no ocupen más del 15% de la zona de que se trate y que no superen la altura máxima de edificación en planta baja. En todo caso se separarán una distancia igual a su altura máxima en relación con cualquier fachada residencial sobre la que tengan una proyección horizontal superior a 3 ml.; en caso de ser inferior la distancia podrá reducirse a la mitad. La separación a cualquiera de los linderos será de al menos la altura máxima de la edificación.

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

4. Se permitirán aparcamientos privados en superficies que no superen el 15% de la superficie de la zona. Si son subterráneos se podrán extender al 25% de la zona, o al 40% si se garantiza que en la superficie incremental ocupada se pueden realizar plantaciones de arbolado. En cualquier caso se exigirá para ese 15% incrementar un espesor de tierra vegetal igual o mayor a 0,4 m y asegurando siempre su riego. En ningún caso estos aparcamientos podrán superar las dos plantas bajo la rasante del terreno.

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

Sección 9ª. Uso de estacionamientos

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos

Artículo 5.03.55. Definición del uso global

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

Artículo 5.03.56. Clasificación y definición de los usos pormenorizados

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Áreas de estacionamiento



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 69

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

2. Guardería aparcamiento

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

3. Garaje aparcamiento

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

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

Apartado 2. Condiciones generales del uso global

Artículo 5.03.57. Condiciones generales del uso global

1. Cada plaza de aparcamiento dispondrá de dimensiones mínimas de 2,20 por 4,50 ml, exentas de cualquier elemento, y deberán ser colindantes con una calle de circulación o zona de maniobra. A través de la plaza no se podrá acceder a ningún elemento de uso colectivo del estacionamiento que alberga el edificio. La superficie de la plaza de aparcamiento no podrá superar el 5% de pendiente en cualquiera de sus sentidos.

2. El número de plazas de aparcamiento de un estacionamiento estará acorde con la superficie total del mismo, sin que ésta pueda ser inferior a 20 m²u por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas, aceras, etc., ni superior a 30 m²u por plaza.

3. En los estacionamientos deberán reservarse con carácter permanente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 40 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será como mínimo de 3,20 ó 3,60 ml, según esté o no libre al menos uno de sus lados tanto de cerramiento como de colindancia con otras plazas adyacentes de aparcamientos normales. Estas plazas serán debidamente señalizadas.

4. Se permitirá la compartimentación en plazas individualizadas de las guarderías comunitarias. En estos casos las dimensiones libres mínimas serán de 2,65 x 5,5 metros.

5. No se permitirá el almacenamiento, ni siquiera provisional, de cualquier materia u objeto distintos de los vehículos para los que está previsto el estacionamiento.

6. Normativa y licencias

a) En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a esta actividad la CPI 96, y cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 70

c) Las instalaciones de guarderías y aparcamientos están también sometidas a las regulaciones de la actividad industrial en situaciones semejantes, y a "estándares de molestia limitadores de la actividad por categorías" en lo que se asimile a sus condiciones.

d) El Ayuntamiento podrá aprobar en desarrollo de esta Plan General, ordenanzas de aparcamientos y guarderías en las que se complementen y amplíen las regulaciones específicas contenidas en estas Normas sobre condiciones de construcción, distribución, higiene, ventilación e iluminación de los espacios de guardería y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

e) Cuando la disposición del inmueble en su parcela edificable, bajo la que habrá de localizarse la guardería de vehículos, sea de tal forma que impida el acceso a las guarderías de otras parcelas edificables contiguas será condición indispensable para el otorgamiento de licencia de edificación del primer inmueble la presentación de un proyecto de guardería mancomunado para las fincas afectadas que reúna la capacidad de vehículos exigible para la suma de todos los inmuebles a edificar. Se acompañará al proyecto la copia del documento privado de aceptación del proyecto común por parte de todas las propiedades afectadas.

7. Prohibiciones específicas

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

Artículo 5.03.58. Condiciones constructivas para las plazas y los estacionamientos

1. Materiales de construcción

a) Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego de acuerdo con la Norma Básica NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996-B.O.E. nº 261).

b) El pavimento será impermeable, antideslizante y con tratamiento anti-polvo, continuo o bien con las juntas perfectamente unidas.

c) Los techos deberán tratarse adecuadamente en todos los casos mediante raseos y enfoscados de cemento cuando el acabado natural no garantice la suficiente calidad por sí mismo.

d) En previsión de filtraciones a través de muros y soleras deberán fijarse en proyectos los niveles freáticos y soluciones constructivas adoptadas, debiendo garantizar la total impermeabilidad. En el caso de cierres provisionales motivados por la ejecución de fases, deberán igualmente garantizar la impermeabilización por medio de tabiques fluviales o solución constructiva análoga mediante la aplicación de tratamientos homologados.

e) Se instalará una red de recogida de aguas residuales que vierta en un pozo de achique desde donde se evacuará a la red general de saneamiento, mediante bombeo si es necesario.

f) No podrá tener comunicación con otros locales de diferente uso, incluso si el uso de éste fuera el de reparación de vehículos.

g) Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensores habrán de hacerlo mediante vestíbulos, a ser posible descubiertos, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 71

h) La puerta de acceso será de tipo silencioso, de modo que en su funcionamiento no se superen los límites de ruidos admisibles.

i) Tanto las plazas como las calles de circulación irán pintadas. Las plazas irán numeradas.

2. Altura

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,30 metros. En descuelgues de la red de saneamiento y demás canalizaciones necesarias o elementos estructurales puntuales se limita la altura libre a 2,10 metros.

La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 2,40 metros y se indicará la altura máxima admisible para los vehículos que accedan a la guardería.

3. Accesos y circulaciones interiores

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

- Los accesos tendrán una anchura mínima de 3 metros para calles de sección superior a los 15 metros.

- En calles de menor sección esta anchura mínima será de 4 metros. Cuando la capacidad de la guardería sea superior a los 100 vehículos, ésta dispondrá de accesos independientes uno de entrada y otro de salida ambos con la anchura mínima exigida en función del ancho de la calle.

- La anchura regulada para el acceso se extenderá a los cinco primeros metros en profundidad a partir de la alineación de la calle.

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

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

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

c) Tendrán carácter de acceso peatonal los siguientes elementos:

- Acceso por escaleras.

Tendrán una anchura mínima de 1,00 m y dispondrán de pasamanos. Deberán quedar aisladas de las plantas que atraviesan y mediante puertas cortafuegos. Se realizará el acceso a las mismas bien desde el portal del inmueble o bien desde vía pública o espacio libre de uso público de carácter peatonal. En el caso de que se pretenda dar acceso a éstas a través de la zona de espera deberá preverse una acera de anchura mínima 0,90 m sobreelevada 0,15 m provista de barandado de protección y ajena a las dimensiones mínimas exigidas a la zona de espera. La puerta deberá ser independiente del portón del vehículo.

- Acceso por rampa.

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 72

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

Sobreelevada 0,15 m respecto a la rampa.

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

Provista de barandilla.

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

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

- Acceso a igual cota.

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

Anchura mínima 0,90 m

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

- Los accesos peatonales se dispondrán de manera que el recorrido máximo hasta uno de ellos sea de 50 m. Este recorrido podrá discurrir por las calles de circulación de vehículos pero no atravesando plazas y otros elementos.

- Los desembarcos de escaleras o ascensores dispondrán de vestíbulos de estancia.

- Los pasillos de circulación peatonal a elementos comunes del edificio o trasteros no vinculados a plazas serán como mínimo de 0,80 m.

d) La construcción de vados en los accesos a las guarderías no alterará la rasante oficial en la línea marcada por la intersección de la fachada y la acera.

e) Se deberá cumplir la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigente, obligatoria, y aquella que en lo sucesivo pudiera promulgarse.

f) Los estacionamientos dispondrán de un acceso independiente por cada 50 plazas o fracción.

g) Si por razones de distribución interior se planteara que desde una misma superficie se pretendiese dar servicio a dos zonas de guardería distintas, esta superficie tendrá unas dimensiones mínimas de 5 m de longitud por 4 m de anchura, con una pendiente máxima del 3%, a partir de la cual la zona concurrente de los distintos accesos permitirá una correcta visibilidad entre ambas.

Esta solución no se permitirá en la zona de espera, debiendo en su caso disponer de dos zonas de espera independientes o bien a partir de una zona de espera única aplicar lo señalado en el párrafo anterior.

h) Las calles interiores de circulación tendrán una anchura mínima de 3,00 m siempre que desde éstas no se acceda a plazas. Las calles interiores desde donde se acceda a plazas tendrán una anchura mínima de 4,50 m cuando éstas estén dispuestas con un ángulo de incidencia respecto al



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 73

eje de la calle mayor de 45°. En el caso de plazas dispuestas con ángulo igual o inferior a 45 grados, el ancho de la calle podrá reducirse a 4,00 ml.

4. Rampas de acceso de vehículos

a) Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

b) Las rampas dispondrán de una zona de espera en el interior de la parcela o edificio de igual sección y longitud no menor de 5 ml, con una pendiente máxima del 3%.

c) Las rampas o pasajes en los que los vehículos hayan de circular en los dos sentidos, y cuyo recorrido sea superior a 30 ml, tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas sobrepasen los 1.000 m².

d) Las rampas tendrán una anchura mínima de 3 ml con pendientes máximas del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, cuyo radio de giro mínimo es de 6 ml a eje de la rampa.

Artículo 5.03.59. Condiciones técnicas de las instalaciones de guarderías de vehículos

1. Condiciones de iluminación

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

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

2. Ventilación

a) El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas permanentes será como mínimo de un 5% de la del local cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada la superficie de ventilación habrá de ser al menos de un 8% de la del local.

b) Todas las plantas del local, además del acceso, poseerán ventilación directa con el exterior, o mediante un patio de superficie tal que garantice una renovación mínima del aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

c) Cuando la ventilación sea forzada, garantizará una renovación mínima igual a la descrita. Se efectuará por depresión, evacuando el aire viciado por un conducto exclusivo que tendrá una altura de 2 metros sobre la cota máxima del alero del edificio en el que se instale la guardería. Se procurará que la salida de la chimenea no quede apantallada por la cubierta del edificio, provocando retornos que puedan afectar a otros usos del mismo edificio. Cuando la disposición de



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 74

la cubierta permita sospechar una insuficiente dispersión del contaminante evacuado se desviará la chimenea hasta superar la cumbre.

d) En guarderías existentes donde sea imposible la instalación de este sistema la ventilación se realizará por sobrepresión, sin que la velocidad de salida del aire contaminado pueda ser superior a 1 m/sg.

El sistema de mando será el siguiente:

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

3. Conducción de agua y extintores

a) En una distancia máxima de 5 ml medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 600 m² se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en la Norma Básica NBE-CPI 96 (Real Decreto 2177/1996-B.O.E. nº 261), provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance al lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto a la toma de agua.

b) Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios de 5 o más Kg de CO₂, o polvo seco, de eficacia 13A - 89B en número y distribución tal que corresponda una por cada 125 m² de superficie o fracción.

c) Cuando la superficie de local sea inferior a 125 m², se dispondrá al menos de un aparato extintor.

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados

Artículo 5.03.60. Condiciones particulares del uso de áreas de estacionamiento

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

1. Podrán desarrollarse en superficie, elevación y bajo rasante. El estacionamiento en superficie no podrá rebasar la cota de rasante de la calzada pública desde la que se acceda.

2. Las instalaciones en superficie deberán contemplar:

- Plazas de dimensiones mínimas de 2,20 ml por 4,50 ml y plazas para minusválidos de 3,20 ml ó 3,60 ml por 4,50 ml, según el criterio del artículo 5.03.68-3, y en proporción no menor de una por cada 40 plazas o fracción.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 75

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

Artículo 5.03.61. Condiciones particulares del uso de guardería-aparcamiento

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

Para los edificios de nueva planta, deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación en el interior del edificio, en terrenos edificables del mismo solar, o en casos excepcionales en que ello no sea posible, en edificios o terrenos edificables situados a una distancia máxima al acceso de 150 m, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras, y un máximo de 30 m².

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

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

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

- b) Las plazas de guardería de vehículos rodados que deberán preverse son las que se relacionan a continuación. Tanto el número mínimo como el máximo de plazas enunciadas tendrán la consideración de obligatorias a los efectos de su exclusión en el cómputo de la superficie



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 76

edificable; en consecuencia, la superficie de guardería en la que se localicen plazas superiores al número establecido como máximo deberá ser computada como superficie edificable.

2. Dotaciones:

- Edificios residenciales

Plazas mínimas:

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

Plazas máximas:

- Viviendas colectivas de superficie útil menor de 90 m²; una plaza y media por vivienda.
- Viviendas colectivas de superficie útil mayor de 90 m²; dos plazas por vivienda.
- Viviendas unifamiliares; dos plazas por vivienda.

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

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

Plazas mínimas:

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

Plazas máximas:

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

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

Plazas mínimas:

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

Plazas máximas:

- Dos plazas por cada 100 m² de superficie útil o fracción.

- Uso comercial

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada 50 m² de superficie útil o fracción en el caso de nuevas implantaciones comerciales en parcela propia o de cambio de uso del edificio, nunca en el caso de una implantación comercial en un edificio de uso residencial.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 77

Plazas máximas:

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

- Hoteles y residencias

Plazas mínimas:

- Instalaciones de 4 ó 5 estrellas: una plaza por cada dos plazas hoteleras.
- Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada cuatro plazas hoteleras.
- Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada seis habitaciones.

Plazas máximas:

- Instalaciones de 3 o más estrellas: una plaza por cada plaza hotelera.
- Instalaciones de 2 o menos estrellas: una plaza por cada dos plazas hoteleras.

-Clínicas, sanatorios y hospitales

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada dos camas.

Plazas máximas:

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

- Teatros, cines, salas de fiestas, espectáculos, convenciones y congresos, gimnasios y otros análogos

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada 15 localidades, hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza por cada 10 localidades.

Plazas máximas:

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

- Bibliotecas, galerías de arte, museos y otros análogos

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción, en establecimientos de más de 1.000 m² construidos.

Plazas máximas:

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

- Otros usos de equipamiento

Plazas mínimas:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 78

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

Plazas máximas.

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

3. Condiciones de interpretación del anterior epígrafe.

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

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

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

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

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

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 79

- Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o mayor a 1/2 se computará como una plaza más de aparcamiento.
- Los espacios de estacionamiento exigidos por estas normas deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones.
- Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 ml de ancho por 4,50 ml de largo, correctamente señalizadas.
- Todo espacio de aparcamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.
- Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en un paisaje urbano propio de la zona donde se localizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.
- En las áreas de aparcamiento y guardería de vehículos se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación y mantenimiento del vehículo, así como el almacenamiento de combustible, aceites, grasas y cualquier materia que pueda aportar un peligro potencial en caso de incendio.
- No obstante podrá destinarse una zona de la guardería para realizar operaciones de mantenimiento siempre que se especifique en el proyecto de instalación y se detallen las condiciones de uso.
- La superficie mínima que tendrá un local para que pueda instalarse en él una guardería de vehículos será de 60 m² útiles de modo que albergue 3 vehículos.

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

6. Las guarderías-aparcamiento dispondrán al menos de un aseo compuesto de retrete y lavabo independiente con ventilación con las mismas condiciones de superficie e instalación exigidas para el uso productivo, excepto que en este uso se deberá disponer:

- a) De uno de estos conjuntos por cada 100 plazas o fracción. Si existen dos o más deberán diferenciarse por sexo.
- b) En todo caso de un aseo como mínimo.

Artículo 5.03.62. Condiciones particulares del uso de garaje-aparcamiento

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 80

Sección 10ª. Normas de medición del ambiente acústico

Por la necesidad de garantizar un proceso equivalente de medición y control del ambiente acústico de las diversas situaciones, y en tanto que se apruebe una ordenanza municipal específica o regulaciones de mayor ámbito territorial, se considerará como norma de medición del ambiente acústico la que aquí se contiene.

Apartado 1. Definiciones

Nivel sonoro máximo exterior (Le)

El máximo nivel de presión sonora expresado en dB (A) que puede generar una actividad en función de la categoría y situación que le corresponda en las normas de actividades y usos, durante los intervalos de 8 a 22 horas y 22 a 8 horas.

Nivel sonoro máximo interior (Li)

El máximo nivel de presión sonora expresado en dB (A) que puede originar una actividad medido como inmisión, en función de la categoría y situación que le corresponda a la actividad emisora en las normas de actividades y usos, durante los intervalos de 8 a 22 horas y 22 a 8 horas.

Nivel sonoro continuo equivalente máximo (interior o exterior) (Leq)

El máximo nivel de presión sonora en dB (A) que puede tener un ruido constante hipotético correspondiente a la misma cantidad de energía acústica que el ruido real fluctuante o constante generado por una actividad en inmisión o emisión respectivamente en función de la categoría y situación que le corresponda a la actividad de las normas de actividades y usos, durante los intervalos de 8 a 22 horas y 22 a 8 horas.

Sus expresiones matemáticas son:

$$\text{Leq (08-22)} = 10 \log \frac{1}{15} \quad \text{ti } 10 \text{ Li}/10 \text{ en dB (A)}$$

$$\text{Leq (22-08)} = 10 \log \frac{1}{9} \quad \text{ti } 10 \text{ Li}/10 \text{ en dB (A)}$$

donde ti es el tiempo de observación en horas durante el cual el nivel sonoro es $\text{Li} \pm 2,5 \text{ dB (A)}$ hasta completar el intervalo estudiado.

Ruidos continuos

Un ruido se considerará continuo cuando la oscilación del nivel de presión sonora como lectura en el sonómetro en posición "lento" sea inferior a 6 dB (A).

Ruidos fluctuantes

Un ruido se considerará fluctuante cuando la oscilación del nivel de presión sonora como lectura en el sonómetro en posición "lento" sea mayor o igual a 6 dB (A).

Apartado 2. Equipos de medida de ruidos

Las medidas de niveles de presión sonora se efectuarán mediante sonómetro que cumpla las especificaciones de la Norma UNE 123/1961 y 179/1973.

Los filtros de octava o tercios utilizados en caso de realizar análisis de frecuencias se adecuarán a las especificaciones de la Norma UNE 225/1966.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 81

Los micrófonos cumplirán las especificaciones de la Norma UNE 268-4/1972.

El equilibrado de micrófonos se realizará de acuerdo con las especificaciones de las Normas UNE 327/1971, 402/1972 y 468/1974 según las condiciones de medición y características del micrófono.

Se podrán utilizar otros equipos tales como registradores de nivel, gráficos o magnéticos, si sus características de respuesta corresponden a las exigidas por la Comisión Internacional de Electrotécnica (CEI) o la normativa UNE que se desarrolle.

Apartado 3. Medición de ruidos

Las comprobaciones de funcionamiento de las actividades se determinarán desde los siguientes lugares de observación:

a) Las mediciones de niveles sonoros de exteriores se realizarán en el punto presumiblemente desfavorable a una distancia de 3,5 m de la fachada o límite de la propiedad en que se desarrolle la actividad y una altura sobre el suelo de 1,50 m, sin que exista obstáculo reflectante en un círculo de 1,5 m de radio, con centro en el micrófono de captación, especificando su emplazamiento y las condiciones del entorno en el informe de control.

El nivel sonoro de los ruidos continuos puede caracterizarse por el valor del nivel sonoro que corresponde a la media aritmética de los niveles medios leídos durante 5 segundos en un número de observaciones mayores que el mayor valor resultante de las lecturas de 5 segundos, menos las correcciones por ruido de fondo.

Los ruidos fluctuantes se caracterizarán por el mismo método que los ruidos continuos, eligiendo el horario más desfavorable de cada uno de los intervalos horarios estudiados.

El nivel sonoro continuo equivalente se caracteriza por el valor de L_{eq} obtenido por sonómetro integrador aplicado en la serie de mediciones necesarias para calcular el nivel sonoro representativo de cada hora de medición, durante el intervalo de tiempo considerado. Cuando no se disponga de sonómetros integradores, el nivel L_{eq} se obtendrá calculando el nivel L_{50} que se sobrepasa durante el 50% del tiempo de observación (8-22 o 22-8) y la dispersión de los niveles medios, a través de la expresión:

$$L_{eq} = L_{50} + 0,115 y_2 \text{ en dB (A)}$$

donde y_2 es la desviación típica.

En aquellos casos en que puedan asimilarse entre sí niveles sonoros de diferentes horas, se podrá reducir las medidas a las horas con características heterogéneas considerando las restantes con valor igual a la marca de clase.

b) Las mediciones de niveles sonoros interiores a los edificios o construcciones, que se transmiten por vía aérea a través de paredes, forjados o techos de locales contiguos, así como los transmitidos a través de la estructura, se medirán estando los huecos (puertas y ventanas) cerrados, con el objeto de evitar ruidos ambientales no objeto de control.

El micrófono se situará a 1,5 m de las paredes, y a 1,5 m de altura sobre el suelo, sin que exista obstáculo reflectante en un círculo de 1,5 m de radio, con centro en el micrófono de captación, especificándose su emplazamiento y las condiciones del entorno en el informe de control.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 82

Los niveles sonoros fluctuantes y los niveles sonoros continuos equivalentes se caracterizarán de forma semejante a la descrita anteriormente.

Apartado 4. Corrección por ruido de fondo

Para contrastar los niveles sonoros máximos establecidos con los niveles sonoros medios, deberá restarse a los segundos el nivel sonoro del ruido de fondo, esto es, el nivel ambiental en horario semejante en ausencia de la actividad a controlar.

Se indicará en los informes de medición el nivel de ruido de fondo. Si el ruido de la actividad a controlar es superior en 10 dB (A) al ruido de fondo, no será preciso efectuar correcciones al valor medido. Si el ruido total difiere en menos de 3 dB (A) del ruido de fondo, deberá aplazarse la medición hasta situaciones más favorables; si ello no fuera posible, se justificarán las técnicas de medida y de corrección empleadas.

Las correcciones a efectuar al nivel sonoro total medido (ruido de fondo más ruido de actividad), en función de la diferencia con respecto del ruido de fondo son:

Diferencia entre ruido total (fondo + actividad) y el ruido de fondo en dB (A)	Corrección dB (A) a sustraer del ruido total
8 a 10	0,5
6 a 8	1
4,5 a 6	1,5
3,5	2,5
3 a 10	3

TÍTULO VI. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

CAPITULO 0. PRELIMINAR

Artículo 6.00.01. Ámbito, carácter vinculante y estructura de las Ordenanzas reguladoras de la Edificación

1. Las presentes Ordenanzas de Edificación y Usos tendrán carácter de determinación vinculante del Plan General en los siguientes casos:

- Suelo urbano de actuación directa.
- Suelo urbano dentro de Unidades de Ejecución.
- Actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
- Dentro de los ámbitos de ordenación del Plan General cuando así lo señale expresamente su correspondiente Ficha de Ámbito, en su apartado 3 de directrices.
- Dentro de las delimitaciones de mantenimiento de la ordenación actual, grados 1 y 2, con las especificaciones que para cada uno de ellos se recogen en el texto de la Ordenanza OR-3, en el título VI de estas normas, y referido exclusivamente a su régimen de compatibilidad de usos, excepto que su documento refundido de ordenación señale en contrario.

En el resto de casos de aplicación de ordenanzas desde el Plan General y a través del de los planos de calificación pormenorizada y alineaciones, su señalamiento tendrá carácter exclusivamente orientativo.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 83

2. El ámbito de aplicación de cada ordenanza se determina gráficamente en la serie de planos de calificación pormenorizada y alineaciones a escala 1:2.000 para el conjunto del perímetro.

El régimen específico de aplicación de ordenanzas se regula en el título IV capítulo 1.

3. Cada ordenanza contiene siete apartados generales y un octavo de condiciones particulares, si se precisa. Son las siguientes:

- 1. Definición y ámbito de aplicación.
- 2. Clasificación (grados de la ordenanza).
- 3. Condiciones de parcela.
- 4. Condiciones de ocupación de parcela.
- 5. Condiciones de la edificación.
- 6. Condiciones estéticas y de composición.
- 7. Condiciones de uso.
- 8. Condiciones particulares.

4. El contenido normativo de la edificación en cada zona de la ciudad de la ordenanza se complementa con las regulaciones establecidas en el resto de títulos de estas normas urbanísticas.

CAPÍTULO 1. ORDENANZA OR-1 CASCO HISTÓRICO

Artículo 6.01.01. Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula la edificación residencial dentro del recinto histórico medieval definido como ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Ermua.

Cualquier modificación de dicho límite no conllevará la modificación del Plan General.

Artículo 6.01.02. Clasificación

En esta ordenanza no se establecen grados, ajustándose las intensidades o tipos a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

Artículo 6.01.03. Condiciones de parcela

1. Parcela mínima

No se determina desde el Plan General una parcela mínima, correspondiendo ésta a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

2. Frente mínimo de parcela

No se determina desde el Plan General un frente mínimo de parcela, correspondiendo éste a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

3. Frente máximo de parcela

No se determina desde el Plan General un frente máximo de parcela, correspondiendo éste a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 84

4. Fondo mínimo de parcela

No se determina desde el Plan General un fondo mínimo de parcela, correspondiendo éste a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

Artículo 6.01.04. Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos

No se determinan desde el Plan General unos retranqueos de parcela, correspondiendo ésta a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela

No se determinan desde el Plan General el porcentaje máximo de parcela, correspondiendo ésta a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

3. Cerramientos de parcela

No se determinan desde el Plan General las condiciones de cerramiento de parcela, correspondiendo ésta a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

Artículo 6.01.05. Condiciones de la edificación

1. Dimensiones de la edificación

No se determinan desde el Plan General las dimensiones de la edificación, correspondiendo éstas a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

2. Edificabilidad

No se determina desde el Plan General la edificabilidad, correspondiendo la fijación de **la superficie edificable máxima** a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

3. Condiciones de separación

No se determinan desde el Plan General las condiciones de separación de la edificación correspondiendo ésta a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

Artículo 6.01.06. Condiciones estéticas y de composición

Este Plan General no establece condiciones estéticas y de composición para la edificación residencial correspondiendo éstas a lo previsto en el P.E.P.R.I.C.H.

Artículo 6.01.07. Condiciones de uso y compatibilidad

1. Cuadro de compatibilidad de usos

CATEGORÍA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
PISOS						4				0	0	0	0	0	0					SITUACIÓN 3
PRIMERA						4	6		6	0	0	0	0	0	0					SITUACIÓN 3
BAJA										0	0	0	0	0	0	8				SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO																				SITUACIÓN 1
	R		P					T							E				S	A



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 85

CATEGORÍA II

U C I T A O C H B D E S C R A U E G J

	SITUACIÓN 3					
	SITUACIÓN 1					
	SITUACIÓN 2					
	R	P	T	E	S	A

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R Residencial	T Terciario	EE Educativo	A Estacionamientos
RU Resid. unifamiliar	TO Oficinas y bancos	ES Sanitario asistencial	AE Área estacionamiento
RC Resid. colectiva	TC Comercios y mercados	EC Cultural espectáculos	AG Guardería aparc
P Productivo	TH Hotel y residencias	ER Religioso	AJ Garaje aparcamiento
PI Industrial	TB Establto. públicos	EA Admón. pública	
PT Taller y almacenes	E Equip. comunitarios	S Servicios urbanos	
PA Agropecuario	ED Deportivo	U Serv. urbanos generales	

Condición 0. Según lo dispuesto en cada caso por el P.E.P.R.I.C.H.

Condición 4ª. Se autoriza este uso en plantas de pisos siempre la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda o los 75 m²u y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.

Condición 6ª. Se permiten estos usos en planta primera siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Artículo 6.01.08. Condiciones particulares

No se establece ninguna condición particular.

CAPÍTULO 2. ORDENANZA OR-2 EDIFICACIÓN CON ALINEACIÓN VIARIA

Artículo 6.02.01. Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula la forma de las edificaciones por medio de la definición de las alineaciones exteriores de éstas, haciéndolas coincidir con las alineaciones de los espacios destinados al uso de la comunicación viaria o a cualquier otro sistema general o local, ello sin perjuicio de los retranqueos que se pudieran llegar a producir.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se extiende tanto a edificación entre medianeras de carácter lineal de carácter intensivo (Avda. Gipuzkoa y Bizkaia, Zeharkalea, tramo norte de Zubiaurre, etc.) o la conformación de manzanas, con o sin patio de manzana.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 86

Artículo 6.02.02. Clasificación

Se establecen dos grados dentro de esta ordenanza.

- a) Grado 1. Manzanas con edificación perimetral con patio de manzana.
- b) Grado 2. Edificación perimetral de fondo limitado sin patio de manzana.

Artículo 6.02.03. Condiciones de parcela

1. Parcela mínima

La parcela mínima corresponde a la parcela existente. No se permiten subdivisiones de las parcelas existentes a menos que permitan la formación de dos o más parcelas teniendo la más pequeña una superficie mínima de 200 m²s y un frente mínimo de 12,50 ml.

2. Frente mínimo de parcela

Es el que corresponde a la parcela original; en caso de subdivisiones se estará a lo señalado en el punto anterior.

3. Frente máximo de parcela

Es el que corresponde a la parcela original; en caso de subdivisiones no se establece un frente máximo de parcela.

4. Fondo mínimo de parcela

Es el que corresponde a la parcela original; en caso de subdivisiones se establece un fondo mínimo de 10 metros.

Artículo 6.02.04. Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos

No se permiten los retranqueos de la planta baja en relación con la alineación de fachada o con límites laterales de parcela, excepto en los casos en que estas últimas lindan con una zona verde o libre pública o privada. Las plantas altas o de pisos se atenderán a lo dispuesto en las condiciones de ocupación de parcela.

Los patios abiertos a fachadas se limitan a un máximo del 50% de ésta en cada una de las fachadas sujetas a la alineación obligatoria.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela

La ocupación en planta baja y plantas altas podrá ser del 100%, a excepción de las que se fijen en la documentación gráfica, tanto para la configuración de patios de manzana como por la necesidad de respetar determinadas distancias a otras edificaciones o elementos relevantes que lo requieran.

3. Cerramientos de parcela

La parte no edificada de la parcela se podrá deslindar del resto de fincas que forman el patio de manzana mediante muretes opacos o translúcidos de altura no superior a 1,80 ml.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 87

Artículo 6.02.05. Condiciones de la edificación

1. Condiciones generales

Salvo en los casos particulares definidos por Estudios de Detalle en Unidades de Ejecución previamente delimitadas, la edificación deberá respetar la tipología del edificio entre medianeras con fachada continua a la calle y con volumetría delimitada por la doble condición de ocupación de parcela y fondo edificable, además de por la altura máxima, conforme se regula a continuación.

2. Dimensiones de la edificación

a) Altura máxima de la edificación para todos los grados.

La altura de la edificación se fija por la siguiente relación de calles:

Avda. Bizkaia	PB + 8	Resto Zeharkalea	PB+5
Avda. Gipuzkoa	PB + 8	Diputación	PB + 5
Zubiaurre	PB + 7	Villa VI Centenario	PB + 5
Goienkale	PB + 5	San Pelayo	PB + 5
Zeharkale nº2-16	PB + 8	Ongarai	PB +6
Aldapa	PB+5		

b) Fondo edificable máximo.

El fondo edificable máximo en plantas superiores será de 25 ml.

c) Fondo edificable mínimo.

El fondo edificable mínimo en plantas superiores será de 8 ml.

3. Edificabilidad

No se define un índice de edificabilidad en esta ordenanza. La edificabilidad en cada grado y en cada parcela será la que determinen los parámetros de ocupación de parcela (artículo 6.02.04-2 a) y b)) las condiciones de la edificación (artículo 6.02.05-2 a), b) y c)) y las condiciones de separación (artículo 6.02.05-4) de esta ordenanza. La superficie de vivienda media deberá de ser de 65 m² útiles.

4. Condiciones de separación

Las condiciones de separación de la edificación en los patios de manzanas que se regulan bajo esta ordenanza se atenderán a lo dispuesto en la documentación gráfica referida a la calificación pormenorizada y alineaciones incluida en este Plan General.

5. Otras condiciones de la edificación

a) Alturas libres para todos los grados. La altura libre mínima de la planta baja será de 3,50 ml. y la de la de las plantas piso 2,60 ml. La altura libre máxima de planta baja será de 4 ml.

b) Cuerpos volados para todos los grados. Los balcones, miradores y terrazas no podrán sobrepasar el 5% de la anchura media del tramo de la calle en que se encuentra la parcela. El máximo en todos los casos será de 1,25 ml.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 88

El total de cuerpos volados no lo dispuesto en el artículo 5.01.12. Las mismas normas regirán para la fachada posterior al patio de manzana.

c) Edificaciones complementarias para todos los grados.

Las edificaciones existentes se tolerarán dentro del régimen general de edificaciones de regímenes urbanísticos anteriores. Se tolerarán obras de mantenimiento y conservación normales pero ningún incremento de volumen, reedificación, etc., conforme se define en aquel régimen. Los usos que en ellas se albergan deberán cumplir, no obstante, la nueva reglamentación de actividades y someter las molestias que pudieran ocasionar a los límites que en aquella se definan (título IV Capítulo 8).

Las nuevas edificaciones no podrán superar los 4 ml de altura libre en ningún caso. Sólo se admitirán soluciones de cubierta inclinada o dentada con ángulos no superiores a 30 grados y cuya altura máxima por encima de la anterior no supere 1,20 ml. Caso de alcanzar alturas de cumbrera superiores en 0,80 ml. a la superior del forjado de la planta baja del edificio principal, se exigirá un retranqueo mínimo respecto a la fachada posterior de éste de 3 ml.

Artículo 6.02.06. Condiciones estéticas y de composición

En esta ordenanza no se imponen condiciones referentes a materiales, colores o composición específicas, diferentes a las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructivas.

Artículo 6.02.07. Condiciones de uso y compatibilidad

1. Cuadro de compatibilidad de usos

CATEGORÍA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
PISOS						4		6			4									SITUACIÓN 3
PRIMERA						5	6	6	6	6	7									SITUACIÓN 3
BAJA		1	2	2												8			2	SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO			3	3		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	8				SITUACIÓN 1
	R		P				T					E				S			A	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 89

CATEGORÍA II

U C I T A O C H B D E S C R A U E G J														
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100%; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> </div>														SITUACIÓN 3
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100%; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> </div>														SITUACIÓN 1
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 100%; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="width: 100%; border-bottom: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"></div> </div>														SITUACIÓN 2
	R	P	T											

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

R Residencial	T Terciario	EE Educativo	A Estacionamientos
RU Resid. unifamiliar	TO Oficinas y bancos	ES Sanitario asistencial	AE Área estacionamiento
RC Resid. colectiva	TC Comercios y mercados	EC Cultural espectáculos	AG Guardería aparc
P Productivo	TH Hotel y residencias	ER Religioso	AJ Garaje aparcamiento
PI Industrial	TB Establtos. públicos	EA Admón. pública	
PT Taller y almacenes	E Equip. comunitarios	S Servicios urbanos	
PA Agropecuario	ED Deportivo	U Serv. urbanos generales	

2. Condición del uso característico

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda colectiva, con las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano.
- b) Se prohíben las viviendas en interior de patio de manzana.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 1ª. Sólo se admiten las existentes.

Condición 2ª. Siempre que sean compatibles con el uso de vivienda y cumpliendo con los estándares limitadores de actividades.

Condición 3ª. Se permiten estos usos en sótano o semisótano siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Condición 4ª. Se autoriza este uso en plantas de pisos siempre que la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda o los 75 m²u y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 90

Condición 5ª. Se autoriza el uso de despachos profesionales y consultas médicas en vivienda completa en planta primera siempre que no exista una vivienda en planta baja, en cuyo caso adoptarán la condición 4ª.

Condición 6ª. Se permiten estos usos en planta primera siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Condición 7ª. Se admite el uso de academias o similares en planta primera y con dedicación total de la superficie siempre que no cuente con vivienda en planta baja, en cuyo caso se sujetará a lo establecido en la condición 4ª.

Condición 8ª. Solo se permite el uso de pequeña infraestructura para el servicio al edificio o edificios contiguos y cumpliendo siempre las correspondientes normativas sectoriales.

Condición 9ª. Se permiten estos usos siempre que estén relacionados con los usos enfrente de viario.

Artículo 6.02.08. Condiciones particulares

No se establecen condiciones particulares en esta ordenanza.

CAPÍTULO 3. ORDENANZA OR-3 EDIFICACIÓN ABIERTA EN PARCELA INDEPENDIENTE

Artículo 6.03.01. Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula las condiciones de las construcciones con carácter de edificación abierta o semiabierta que pueden realizarse sin necesidad de cumplir con alineación ninguna. El espacio libre que se genera entre la edificación puede ser cerrado o no, dependiendo del grado.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se reserva, sobre todo, a nuevos desarrollos.

Artículo 6.03.02. Clasificación

Se establecen tres grados dentro de esta ordenanza.

- a) Grado 1. Edificación abierta intensiva.
- b) Grado 2. Edificación abierta semi-intensiva.
- c) Grado 3. Edificación abierta de baja densidad.

Artículo 6.03.03. Condiciones de parcela

1. Parcela mínima

La parcela mínima edificable para los grados 1 y 2 será de 250 m²s. En el caso del grado 3, la parcela mínima será de 500 m²s. Sin embargo se exigirá adicionalmente la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para cada manzana completa que será el instrumento que defina en concreto los volúmenes edificables y la adscripción de la parcela correspondiente a cada una de ellos o a sus fracciones.

2. Frente mínimo

Para los grados 1 y 2 cada parcela edificable deberá contar con un mínimo de 15 ml de frente a una alineación oficial propuesta por el Plan General en suelo urbano o por los Planes Parciales en suelo urbanizable. Para el grado 3, el frente mínimo será de 20 ml. Este segmento de alineación no



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 91

tiene por qué corresponder necesariamente con una vía de tráfico rodado, pero en caso que así sea, el Estudio de Detalle deberá precisar la forma de acceso a los posibles aparcamientos subterráneos o, en su caso, la solución alternativa que estime conveniente.

Artículo 6.03.04. Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos obligatorios para todos los grados

No existen retranqueos obligatorios en relación con las alineaciones oficiales. Los retranqueos en relación con las diferentes parcelas edificables vendrán definidos en el Estudio de Detalle a nivel de cada manzana o, en su caso, en el Plan Parcial.

2. Porcentaje máximo de ocupación de manzana

La ocupación se define en esta ordenanza en relación a la superficie de manzana edificable neta, o sea, interior a las alineaciones oficiales que definen el espacio edificable.

Será entonces el Estudio de Detalle el que precise el cumplimiento de esta regulación.

a) Ocupación en planta baja y sótano.

- Grado 1. Se podrá ocupar hasta un 85% de la parcela en planta baja y sótano, teniendo que coincidir obligatoriamente las proyecciones respectivas de forma que siempre se asegure un mínimo de un 15% de suelo libre que posibilite la plantación de arbolado y el ajardinamiento de la zona libre interior de cada manzana. En este grado se podrá ocupar análoga proporción de manzana incluso en planta primera.

- Grado 2. Se podrá ocupar hasta un 65% de la parcela en planta baja y sótano, debiéndose cumplir análoga condición a la reseñada en el punto anterior respecto al 35% del espacio restante.

- Grado 3. Se podrá ocupar hasta un 50% de la parcela en planta baja y sótano, debiéndose cumplir análoga condición a la reseñada en el punto anterior respecto al 50% del espacio restante.

b) Ocupación en plantas de piso.

- Grado 1. Se podrá ocupar hasta un 50% de la parcela en plantas de piso, teniendo obligatoriamente que coincidir la proyección vertical de dicho porcentaje sobre el 85% edificado en planta primera, bajo y sótano como máximo.

- Grado 2. Se podrá ocupar hasta un 60% de la parcela en plantas de piso, teniendo obligatoriamente que coincidir la proyección vertical de dicho porcentaje sobre el 65% edificado en planta primera y bajo, sótano como máximo.

- Grado 3. Se podrá ocupar hasta un 50% de la parcela en planta baja y sótano, debiéndose cumplir análoga condición a la reseñada en el punto anterior respecto al 50% del espacio restante.

3. Cerramientos para todos los grados

En esta ordenanza no es obligatorio que la parcela edificable quede enteramente delimitada por la edificación y por elementos de cierre de la parcela. Es posible sin embargo, que la propia edificación delimite por completo el espacio de la manzana edificable en la que se pueda inscribir.

En caso de que esto no sea así y la edificación perimetral defina aberturas entre el espacio libre de la propiedad pública, viario o peatonal, del exterior y del interior de cada manzana, se podrá optar



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 92

por delimitar estos límites o por dejarlos abiertos, incorporando el espacio interior al suelo libre de uso público.

Si se establecen cerramientos, estos podrán ser opacos en una altura máxima de 70 cm debiendo a continuación y hasta una altura máxima de 1,50 ml ser resueltos mediante setos vegetales acompañados o no de madera, metálicos, etc.

Artículo 6.03.05. Condiciones de la edificación

1. Dimensiones de la edificación

a) Altura máxima de la edificación.

- Grado 1. La altura máxima será de planta baja más 8 plantas más un ático retranqueado un mínimo de 3 ml en relación con todo el perímetro del cuerpo principal edificado. Sólo se exceptúan de esta norma, en su caso, los cuerpos de comunicación verticales.

- Grado 2. La altura máxima será de planta baja más 4 plantas y una 5ª retranqueada un mínimo de 3 ml a la fachada principal (la que da a viario) o bien incluida bajo cubierta inclinada un máximo de 35 grados. En este último caso se toleran ventanas abuhardilladas o mansardas en una longitud no superior al 35% de la longitud total de fachada y con las siguientes condiciones:

Retranqueadas un mínimo de 0,35 ml respecto a la línea de fachada.

Su altura no puede superar la máxima de coronación y en ningún caso por encima de 2,50 ml en relación con el forjado del piso de la 5ª planta.

- Grado 3. La altura máxima será de planta baja más 3. Sólo se exceptúan de esta norma, en su caso, los cuerpos de comunicación verticales.

b) Longitud y anchura máxima de la edificación para todos los grados.

La longitud máxima de las edificaciones será de 70 ml. Su anchura máxima será de 24 ml en planta baja y en planta de pisos.

2. Edificabilidad

a) Parámetros de edificabilidad.

- Grado 1. El índice de la edificabilidad máximo será de 4 m²c/m²s, en ningún caso se contabilizarán los espacios viales definidos por el Plan General o por futuros Planes Parciales.

- Grado 2. El índice de edificabilidad máximo será de 2,5 m²c/m²s sobre parcela edificable neta; en las mismas condiciones que las expresadas en el punto anterior para el grado 1.

- Grado 3. El índice de edificabilidad será de 1,5 m²c/m²s sobre parcela edificable neta; en las mismas condiciones que las expresadas en el punto anterior para el grado 1

3. Condiciones de separación de la edificación para todos los grados

A los solos efectos de la determinación de la altura de los bloques para la aplicación de las condiciones de separación entre edificios se tomará como altura de un edificio la siguiente:

- La altura de fachada medida en el plano o sector del mismo más desfavorable cuando ventilen por ella piezas habitables que no sean baños.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 93

- Se tomará como plano más desfavorable el paramento vertical del edificio cuyo punto medio se encuentra más cercano al edificio con el que se pretende regular la separación.
- Si el plano seleccionado tuviera una longitud horizontal mayor de 25 ml se seleccionará el sector de 25 ml de longitud cuyo punto medio está más cercano al edificio con el que se pretende regular la separación. Los sectores de 25 ml se determinarán a partir de ambas esquinas del edificio en cuestión.
- La altura de fachada se medirá en el punto medio del plano o sector y en los extremos del edificio o sector, tomando como altura del edificio la mayor entre las medidas en el punto medio y la media de las medidas en los extremos.

Estas distancias mínimas sólo podrán reducirse en los casos siguientes:

- Si la proyección ortogonal de los bloques es inferior a 10 ml se podrá reducir la distancia a 3/4 de la altura del más alto cuando no existan patios de parcela y a 1 vez cuando existan.
- Si la proyección es nula, la distancia será la mitad de la altura del bloque más alto en todos los casos.
- Si el bloque más bajo está situado al sur, formando la línea normal a su fachada norte un ángulo no superior a ± 15 grados en relación con el eje del norte geográfico, la regla de las distancias mínimas se podrá computar en relación con el edificio más bajo.

Idénticas reglas se establecerán entre caras interiores de bloques en forma de "U" o similares o, en general, entre disposiciones semicerradas que conformen los patios de manzana abiertos a la calle.

Las distancias entre testeros se someterán a las reglas generales con la excepción de cuando sean ciegos en cuyo caso se podrá aumentar la proyección ortogonal con reducción de distancias a 8 ml.

- Estas condiciones se deben cumplir al interior de cada manzana y será el Estudio de Detalle el que las aplique. En relación con otras manzanas colindantes se tendrán en cuenta las mismas reglas referidas al semieje viario o libre de uso público que las separen, reduciendo a la mitad el conjunto de distancias. Si se trata de manzanas ya edificadas o con Estudios de Detalle aprobados y en ejecución se podrán estudiar las los edificios existentes o propuestos.

4. Otras condiciones de la edificación para todos los grados

a) Alturas libres.

La altura libre mínima de las plantas bajas comerciales será de 3,50 ml y la máxima de 4 ml medidas en el punto más desfavorable. La altura libre mínima de las plantas dedicadas a vivienda será de 2,60 ml. En el caso de que se dediquen a usos terciarios (oficinas, etc.), esta altura mínima se elevará a 2,70 ml.

b) Cuerpos volados.

- Grado 1 y 2. Se admiten vuelos máximos de 1 ml en relación con las alineaciones exteriores o interiores y según lo previsto en el artículo 5.01.12.
- Grado 3. Se admiten balcones, terrazas o miradores que rebasen, un máximo de 0,85 ml, los planos de fachada si éstas alcanzan las dimensiones máximas señaladas en 6.03.05-1; en caso



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

de que no las alcancen se admitirán cuerpos volados de hasta 1 ml en relación con tales fachadas. En cualquier caso, las normas de separación entre cuerpos edificados se deberán referir a los planos exteriores definidos por tales cuerpos volados en todas las fachadas en que estos alcancen más del 35% de su longitud total.

Artículo 6.03.06. Condiciones estéticas y de composición

En esta ordenanza no se imponen condiciones referentes a materiales, colores o composición específicas, diferentes a las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructivas.

Artículo 6.03.07. Condiciones de uso y compatibilidad

1. Cuadro de compatibilidad de usos

CATEGORÍA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
PISOS						4		6			4									SITUACIÓN 3
PRIMERA						5	6	6	6	6	7									SITUACIÓN 3
BAJA			2	2													8			SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO			3	3		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	8			SITUACIÓN 1
	R	P					T					E				S			A	

CATEGORÍA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
																				SITUACIÓN 3
																				SITUACIÓN 1
																				SITUACIÓN 2
	R	P					T					E				S			A	

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 95

R Residencial	T Terciario	EE Educativo	A Estacionamientos
RU Resid. unifamiliar	TO Oficinas y bancos	ES Sanitario asistencial	AE Área estacionamiento
RC Resid. colectiva	TC Comercios y mercados	EC Cultural espectáculos	AG Guardería aparc
P Productivo	TH Hotel y residencias	ER Religioso	AJ Garaje aparcamiento
PI Industrial	TB Establtos. públicos	EA Admón. pública	
PT Taller y almacenes	E Equip. comunitarios	S Servicios urbanos	
PA Agropecuario	ED Deportivo	U Serv. urbanos generales	

2. Condición del uso característico

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda colectiva, con las siguientes condiciones:

a) Se prohíben las viviendas en planta sótano o semisótano.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 2ª. Siempre que sean compatibles con el uso de vivienda y cumpliendo con los estándares limitadores de actividades.

Condición 3ª. Se permiten estos usos en sótano o semisótano siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Condición 4ª. Se autoriza este uso en plantas de pisos siempre la actividad esté relacionada con el domicilio permanente del titular y no ocupe más del cincuenta por ciento de la superficie útil de la vivienda o los 75 m²u y siempre que la vivienda resultante cumpla con el programa mínimo de vivienda.

Condición 5ª. Se autoriza el uso de despachos profesionales y consultas médicas en vivienda completa en planta primera siempre que no exista una vivienda en planta baja, en cuyo caso adoptarán la condición 4ª.

Condición 6ª. Se permiten estos usos en planta primera siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Condición 7ª. Se admite el uso de academias o similares en planta primera y con dedicación total de la superficie siempre que no cuente con vivienda en planta baja, en cuyo caso se sujetará a lo establecido en la condición 4ª.

Condición 8ª. Solo se permite el uso de pequeña infraestructura para el servicio al edificio o edificios contiguos y cumpliendo siempre las correspondientes normativas sectoriales.

Artículo 6.03.08. Condiciones particulares

No se establecen condiciones particulares en esta ordenanza.

CAPÍTULO 4. ORDENANZA OR-4 MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN ACTUAL O DE ÁMBITO

Artículo 6.04.01. Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula las actuaciones, consolidadas, semiconsolidadas o recientes, organizadas por unas condiciones de ordenación de ámbito propio de forma explícita o implícita, que no coinciden con las derivadas de las ordenanzas sistemáticas del presente Plan.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 96

En gran parte estos “paquetes” urbanos se conforman en régimen generalizado de bloques de “edificación abierta” mayoritariamente, estando presentes de manera minoritaria otras tipologías. Estas actuaciones, derivadas en su mayor parte como desarrollo de anteriores instrumentos de ordenación territoriales, presentan muy diversas formas edificatorias, alturas, porcentajes de ocupación del suelo, edificabilidad y densidad. También se integran en este apartado los ámbitos mas recientes proyectados por el Plan vigente que se han desarrollado mediante planeamiento sectorial con variaciones mas o menos significativas respecto a las ordenanzas sistemáticas.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza son las agrupaciones de carácter lineal sistemático (Santa Ana, Zerukoa, etc.), o algunos enclaves de tipo puntual o lineal como Zeharkalea en sus números impares o las edificaciones de Ongarai. También las actuaciones recientemente desarrolladas tales como San Pelayo.

Artículo 6.04.02. Clasificación

1. Grado 1 (MOA-1). Mantenimiento de la ordenación existente.

Implica la incorporación como documento ordenador de la propia ordenación física expresada en documentos cartográficos a escala 1/2.000 con trazado viario, alineaciones o líneas de fachada y alturas de la edificación.

La ordenación y ordenanzas de edificación son, en cada zona, las que derivan de la propia edificación existente.

2. Grado 2 (MOA-2). Mantenimiento de la vigencia de la ordenación procedente de planeamiento de desarrollo de ámbitos con ordenanzas total o parcialmente adaptadas, y en su caso con mantenimiento expreso del ámbito que lo desarrolló para mantener vigente las disposiciones de dicho ámbito que no se hubieran cumplido.

De cada planeamiento sectorial se conserva el documento de ordenación básico que será el que conduzca la ejecución de cada ámbito. La ordenanza de edificación se adaptará en todo lo posible a las normas generales aunque determinados aspectos seguirán rigiéndose por la ordenanza específica determinada por su documento urbanístico de desarrollo.

Artículo 6.04.03. Condiciones de parcela

Son las actualmente existentes o las reguladas en sus respectivos documentos de ordenación.

Artículo 6.04.04. Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos y porcentaje máximo de ocupación de parcela

Los retranqueos y porcentajes de ocupación de parcela se considerará que, en cada zona sometida a esta ordenanza, son los actualmente existentes y que se recogen como volumetrías específicas (líneas de edificación y alturas) en los planos 1/2.000 o en los documentos de ordenación que los desarrollan. No se permitirá ningún incremento en la ocupación del suelo destinada a usos lucrativos (edificación residencial o terciaria privada).

Sin embargo sí se permitirán pequeños incrementos de la edificación complementaria destinada a servicios y/o equipamientos de uso comunitario que permitan actuaciones de reurbanización y rediseño de tales zonas en base a pequeños cuerpos secundarios que solventen determinados tipos de carencias o necesidades de formalización del espacio urbano. Se entenderá que entran en



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 97

estas categorías talleres artesanales y otros contenedores de actividades productivas no lucrativas, compatibles con la vivienda siempre que sean de gestión pública o comunal.

En cualquier caso no se podrá ocupar por encima de un 10% del espacio total libre de uso público de cada zona, y ello siempre que tales espacios no hayan computado a los efectos de cesiones obligatorias y gratuitas.

También se podrá ocupar para los mismos usos hasta un 60% de los espacios construidos vacantes en planta baja en los casos que existan bloques sobre "pilotis" o soluciones similares, y tales espacios no estén afectos al uso de aparcamiento al que se refiere el artículo 7 d) del anexo al Reglamento de Planeamiento; y no interfieran el funcionamiento correcto de los servicios comunitarios de la edificación.

Las operaciones de reurbanización/rediseño se instrumentarán a través de Planes Especiales, Estudios de Detalle o proyectos de urbanización cuyo ámbito mínimo será el de manzana completa y siempre se definirán y tramitarán por el Ayuntamiento.

2. Cerramientos

Siempre que no se trate de espacios cedidos formalmente como zonas verdes o libres de uso y propiedad públicas, se podrá proceder por las comunidades de propietarios o asociaciones privadas de mantenimiento al cierre de los espacios libres comprendidos dentro de zonas cuya calificación pormenorizada en los planos 1:2.000 sea la residencial colectiva.

Estas operaciones requerirán licencia municipal e implicarán la subsiguiente obligación privada de conservación de los espacios libres (jardinería, iluminación, instalaciones y mobiliario, etc.), delimitados.

Los cierres podrán alcanzar 0,70 ml con carácter opaco y hasta 1,80 ml con carácter translúcido (vallas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.).

Artículo 6.04.05. Condiciones de la edificación

1. Condiciones generales, dimensiones, edificabilidad y condiciones de separación

Las dimensiones de la edificación, edificabilidad, condiciones de separación, alturas libres, cuerpos volados, etc., serán las existentes en cada zona actualmente y que se recogen como volumetrías específicas en la cartografía actual y/o en los documentos de ordenación procedentes de los Planes Parciales que se mantienen. No se permitirá ningún incremento en la edificabilidad destinada a usos lucrativos.

2. Edificaciones complementarias

Las edificaciones complementarias definidas en el punto 6.04.04-1 tendrán una altura máxima (forjado superior) de 3,50 ml, admitiéndose cubiertas planas o inclinadas de pendiente máxima igual a 30 grados sin aprovechamientos bajo cubierta.

La máxima anchura de tales edificaciones será de 8 ml, salvo razonada excepción a justificar por la memoria del Estudio de Detalle a redactar por el Ayuntamiento. Y la longitud máxima será de 20 ml, con la misma posibilidad de excepción.

Artículo 6.04.06. Condiciones estéticas y de composición

Son las establecidas por los respectivos documentos de ordenación.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 98

Artículo 6.04.07. Condiciones de uso

La ordenanza OR-4 no dispone, por su propio carácter, de un cuerpo específico y único de condiciones de uso, válido para el conjunto de las zonas reguladas por ella. En consecuencia cada área se regulará por las condiciones de uso correspondiente a alguna otra de las ordenanzas que se diseñan dentro de la presente normativa urbanística. Dicha adscripción se hace constar gráficamente en la serie calificación pormenorizada y alineaciones de escala 1:2.000.

Artículo 6.04.08. Condiciones particulares para la renovación total por manzanas completas

En los casos en que, por cualquier circunstancia, se produjera la necesidad de reedificar dentro del plazo de vigencia de esta normativa una manzana completa delimitada por viario público y con una extensión mínima de 0,5 Ha, la ordenanza de aplicación será la OR-3, 2º grado (edificación abierta de altura moderada y carácter básicamente residencial), salvo que por condiciones específicas y de adecuación al contexto se determine en la descripción del propio ámbito otra ordenanza de referencia.

Artículo 6.04.09. Régimen de los ámbitos de S.U. provenientes de los planeamientos de detalle ya ejecutados en su totalidad. MOA-1

La ordenación de los polígonos provenientes de antiguos ordenaciones, respetados por el Plan General e incorporados en sus propias determinaciones se resuelve definiendo desde el Plan General la clasificación del suelo correspondiente en función del grado de cumplimiento de los objetivos de sus planes parciales la calificación global (uso global e intensidad del uso) derivándola del uso mayoritario y la edificabilidad bruta del propio plan de desarrollo, y la calificación pormenorizada recogida de los propios documentos del plan, o de la propia realidad física existente.

Para evitar que tal decisión implique una enorme cantidad de ordenanzas cuando además se refieren en múltiples casos a edificaciones de muy reciente ejecución, se ha arbitrado una ordenanza genérica (M.O.A.). Mantenimiento de la Ordenación Actual implica elevar a categoría de norma la propia realidad edificada preexistente. El régimen de compatibilidad con el uso característico se fijará a través de la asignación del contenido de alguna de las ordenanzas de Edificación definidas por el Plan General.

En todo caso la aprobación del Plan General producirá la aplicación a estos ámbitos de las Normas Generales de Edificación y Usos, considerando que los usos existentes que contravengan éstas quedan automáticamente en fuera de ordenación no expresa. Los polígonos a los que se les asigna la Ordenanza M.O.A.-1 estarán siempre clasificados como suelo urbano de actuación directa. Su calificación global será la de "residencial" y su intensidad será la que pudiera derivarse de la propia realidad.

Su calificación pormenorizada será de uso característico "residencial colectivo" o "residencial unifamiliar" según los casos, más la Ordenanza M.O.A.-1, de esta calificación se excluirán los viarios, espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público y las parcelas cedidas para dotaciones y servicios; también se excluirán las parcelas no edificadas pero edificables para usos lucrativos a las que se les calificará con uso "residencial colectivo" o "unifamiliar" y una de las Ordenanzas de Edificación del Plan General. Por lo tanto las áreas de M.O.A.-1 no implican incorporación de documento gráfico de ordenación alguno.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 99

A través de la calificación pormenorizada del citado plano 1/2.000 de alineaciones y calificación, el Plan General resuelve las ambigüedades heredadas de los correspondientes planes de detalle en tanto a la titulación dominical del suelo libre de edificación de uso público o colectivo, produciendo la alteración automática de la calificación jurídica en los términos del artículo 8.4.a del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales (Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio -B.O.E. núm. 161-). Siendo precisamente los ámbitos calificados como M.O.A.-1 los que presentan documentos de ordenación más antiguos, y por ello con mayores imprecisiones en aspecto tan importante como la titularidad dominical del suelo libre entre bloques de edificación abierta, resulta imprescindible el deslinde de los mismos, eludiendo la aplicación indiscriminada del artículo 3 del citado reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales de junio de 1986.

Las áreas cuya calificación pormenorizada es de M.O.A.-1 (Mantenimiento de la Ordenación de Ámbito, grado primero) vienen reflejadas en la colección de calificación pormenorizada y alineaciones.

Artículo 6.04.10. Régimen de los ámbitos del suelo urbano y urbanizable provenientes de planeamiento de detalle en avanzado grado de ejecución y en curso de realización recogidos por el Plan General. MOA-2

La calificación de M.O.A. 2 -Mantenimiento de la Ordenación de Ámbito grado 2º recoge los polígonos de detalle propio (sea Plan Parcial o Estudio de Detalle o un simple proyecto de volúmenes) consolidados o en grados de ejecución avanzada pero con parcelas edificables vacantes de usos lucrativos, y cuya regulación no es posible al amparo de alguna de las Ordenanzas de Edificación del Plan General por sus manifiestas especialidades formales.

Se refieren exclusivamente a polígonos o ámbitos cuya ordenación se recoge por el Plan General en aplicación del artículo 72.3.B.d) Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y en función de su grado de ejecución de la urbanización, de la edificación y de lo avanzado de su gestión (tienen proyectos de reparcelación, compensación, o segregaciones parcelarias aprobadas e inscritas registralmente en forma individualizada). Por supuesto, sus ordenaciones se consideran admisibles por el Plan General, el cual en algunos casos introduce pequeñas correcciones o modificaciones derivadas de los problemas detectados en ellos durante su ejecución.

Las calificaciones de M.O.A. 2 pueden corresponderse con clasificaciones de suelo urbano de actuación directa en el caso de que las parcelas vacantes presenten la calificación de solar o de suelo urbano en régimen transitorio en el supuesto de que las parcelas citadas merezcan la calificación de aptas para la edificación pero no la de solar. En el caso de que prevalezca el ámbito de desarrollo como tal, las actuaciones estarán sujetas al proceso administrativo que le corresponda en función del grado de desarrollo del ámbito y de las obligaciones que quedasen pendientes de cumplir.

La superficie edificable máxima de las parcelas vacantes se recoge explícitamente en el plano refundido correspondiente o en el plano de adjudicación de parcelas y aprovechamientos del documento de desarrollo, se determina por la consideración de "bloques impuestos" de los señalados en el plano y de la indicación para cada uno de ellos de superficie máxima en nº de plantas, m² o m³ construibles y nº máximo de viviendas. Estas determinaciones de superficie edificable máxima pertenecen en cuanto máximos al propio Plan General y en cuanto a forma al documento de desarrollo correspondiente.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 100

A estos efectos los documentos refundidos redactados por el Ayuntamiento tendrían el carácter del documento que refunde y simplifica y en este mismo sentido se diligencian en paralelo al Plan General, del que no forman parte integrante.

Las determinaciones del Plan General o a las que éste se remite de los planes de detalle o refundidos correspondientes sobre los ámbitos calificados como M.O.A. 2 son las siguientes:

Se han incluido en este grupo los ámbitos provenientes del Plan Parcial de San Pelayo.

CAPÍTULO 5. ORDENANZA OR-5 EDIFICACIÓN UNIFAMILAR EN HILERA Y AISLADA

Artículo 6.05.01. Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula las agrupaciones de vivienda unifamiliar con patio/jardín en hilera alineadas a viales o espacios libres de uso público. También aquellas retranqueadas a diferentes linderos de parcela, permitiendo la existencia de viviendas agrupadas de dos en dos compartiendo medianería siempre que el proyecto y la construcción se realicen a la vez. En todos los casos se entiende que una única vivienda ocupa una única parcela.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza se extiende tanto a edificaciones ya existentes como, sobre todo, a los nuevos tejidos propuestos en baja densidad.

Artículo 6.05.02. Clasificación

Se establecen cuatro grados para esta ordenanza, dos para cada una de las tipologías y dos para las diferentes intensidades:

1. Grado 1. Unifamiliar en hilera intensiva.
2. Grado 2. Unifamiliar en hilera semi intensiva.
3. Grado 3. Unifamiliar aislada intensiva.
4. Grado 4. Unifamiliar aislada semi intensiva.

Artículo 6.05.03. Condiciones de parcela

1. Parcela mínima

1. Grado 1. 130 m²s.
2. Grado 2. 270 m²s.
3. Grado 3. 500 m²s.
4. Grado 4. 800 m²s.

2. Frente mínimo

1. Grado 1. 6,5 ml.
2. Grado 2. 9 ml.
3. Grado 3. 15 ml.
4. Grado 4. 20 ml.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 101

3. Fondo mínimo

Determinado para cada grado por las dos condiciones anteriores de parcela y frente mínimos.

Artículo 6.05.04. Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos a linderos

1. Grado 1. No existen retranqueos a linderos laterales ni se exige a la alineación de fachada. Respecto al fondo de parcela se exige un mínimo de 4,5 ml.
2. Grado 2. No existen retranqueos a linderos laterales ni se exige a la alineación de fachada. Respecto al fondo de parcela se exige un mínimo de 4,5 ml.
3. Grado 3. 3,5 ml a cada uno de los linderos.
4. Grado 4. 4 ml a cada uno de los linderos.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela

1. Grado 1. 65%.
2. Grado 2. 45%.
3. Grado 3. 35%.
4. Grado 4. 25%.

3. Cerramientos para todos los grados

El cerramiento al frente de parcela tendrá una altura máxima opaca de 0,70 ml, pudiendo alcanzarse hasta 1,85 ml mediante materiales no opacos: vejas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

El cerramiento a los linderos laterales de parcela tendrá una altura máxima opaca de 1,20 ml, pudiendo alcanzarse hasta 1,85 ml mediante materiales no opacos: vejas metálicas, de madera, setos vegetales, etc.

Artículo 6.05.05. Condiciones de la edificación

1. Dimensiones de la edificación para todos los grados

a) Altura máxima.

Se admite una altura máxima de 6,5 ml (planta baja y una planta). Se admiten buhardillas vivideras bajo cubierta de pendiente máxima no superior a 35 grados y con un desarrollo no superior al 50% de la longitud de cada fachada. Esta regla afectará a ambas fachadas de las agrupaciones en hilera.

b) Dimensiones máximas.

Para los grados 1 y 2, el fondo de la edificación se limitará a 15 ml.

Para los grados 2 y 3, la dimensión de la longitud de cualquier fachada medida en cualquier dirección no superará los 25 ml. En el caso de viviendas agrupadas en dos por medianería, la dimensión conjunta no superará los 30 ml.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 102

2. Edificabilidad

- a) Grado 1. 0,75 m²c/m²s.
- b) Grado 2. 0,55 m²c/m²s.
- c) Grado 3. 0,40 m²c/m²s.
- d) Grado 4. 0,30 m²c/m²s.

3. Condiciones de separación

- a) Grados 1 y 2. Entre cuerpos edificados diferentes se guardará una separación mínima de vez y media la altura del más alto o del situado al sur, siempre que la línea normal a la fachada norte de este último forme con el norte geográfico un ángulo comprendido entre ± 15 grados. Entre un cuerpo edificado y el eje de un viario o espacio libre se guardarán distancias mitad de las establecidas en el párrafo anterior.
- b) Grados 3 y 4. Las condiciones de separación entre las edificaciones vienen aseguradas en esta ordenanza por los retranqueos obligatorios a linderos. En el caso de agrupaciones de vivienda de dos en dos (medianera compartida) se está a lo definido en el artículo 6.05.01.

4. Otras condiciones de la edificación

- a) Alturas libres para todos los grados.

Serán las determinadas por las Normas Generales de Edificación.

- b) Cuerpos volados para todos los grados.

Libres siempre que se respeten las separaciones a linderos.

- c) Edificaciones complementarias.

Por encima de los parámetros de edificabilidad de cada grado se permite un 5% de ocupación complementaria destinada a invernadero, talleres familiares o similar, siempre que la altura no supere los 3 ml.

Artículo 6.05.06. Condiciones estéticas

Libres. Los materiales empleados en la construcción y las soluciones arquitectónicas deberán garantizar calidad y durabilidad en la construcción.

Artículo 6.05.07. Condiciones de uso

1. Cuadro de compatibilidad de usos

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
PISOS						5														SITUACIÓN 3
PRIMERA						5					4									SITUACIÓN 3
BAJA							10				4									SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO																	8			SITUACIÓN 1
	R	P					T					E				S		A		



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 104

Condición 8ª. Solo se permite el uso de pequeña infraestructura para el servicio al edificio o edificios contiguos y cumpliendo siempre las correspondientes normativas sectoriales.

Condición 10ª. Se permite este uso en planta baja con una limitación de superficie de 60 m²c

Condición 11ª. Se permiten estos usos en edificios exentos y completos con una superficie máxima de 250 m²c y cumpliendo con la condición de aparcamiento privado fijado en el Título V de estas normas.

Condición 12ª Se autorizan establecimientos hoteleros con una capacidad máxima de 15 plazas y con una superficie máxima de servicios comunes de 10 m²c por habitación. Deberá contar con un aparcamiento privado a razón de una plaza por cada habitación.

Artículo 6.05.08. Condiciones particulares

No se establecen condiciones particulares en esta ordenanza.

CAPÍTULO 6. ORDENANZA OR-6 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA

Artículo 6.06.01. Definición y ámbito de aplicación

Por edificación industrial aislada se considera toda instalación donde se lleva a cabo alguna actividad manufacturera, de almacenaje o mixta ubicada en zona específicamente industrial. La edificación se dispondrá en edificio único o conjunto de edificaciones orgánicamente relacionado en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando unas distancias mínimas fijadas en cada caso respecto a límites de cada parcela.

Artículo 6.06.02. Clasificación

No se establecen grados en esta ordenanza.

Artículo 6.06.03. Condiciones de parcela

1. Parcela mínima

La parcela mínima se establece en 1.000 m²s excepto las de menor superficie resultantes de proyecto de reparcelación aprobadas con anterioridad a este Plan General. No existe límite de parcela máxima.

2. Frente mínimo

El frente mínimo a viario público será de 20 ml. Sin embargo, se autorizan operaciones de parcelación que generen parcelas de dimensión no inferior a 1.500 m²s que tengan un frente mínimo de 20 ml a viario privado de sección mínima no inferior a 5 ml.

3. Fondo edificable

No se establece un fondo máximo edificable.

Artículo 6.06.04. Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos obligatorios

Se exige un retranqueo mínimo a linderos, laterales y de fondo, de 3,50 ml; y de 6 ml al frente de viario público. En caso de viario privado, no se exige retranqueo.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 105

En el caso de edificios existentes, se podrán mantener los actuales si se considera que su adecuación a los obligatorios supone la pérdida de una parte irrenunciable de ésta o de las instalaciones complementarias que pudieran existir.

En el caso de operaciones de parcelación descritas en el artículo 6.06.03-2 se exigirán los mismos retranqueos para cada tipo de parcela, entendiéndose que deben cumplirse tanto para los linderos de la parcela inicial como para los definidos por la operación de parcelación posterior. En estos casos el retranqueo al viario privado será de 3,50 ml.

La parte de parcela libre de edificación en las bandas definidas por los retranqueos a linderos obligatorios, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de 16 Tn en un ancho mínimo de 3,0 ml.

La zona correspondiente a los 6 ml mínimos de retranqueo a frente de fachada puede ajardinarse o acondicionarse para aparcamiento privado, reservando en cualquier caso un paso mínimo de 3,0 ml de características similares al descrito para los linderos laterales.

Como salvedad en caso de ampliación y con justificación en relación al proceso productivo, se mantendrán los retranqueos primitivos.

Previa a cualquier ampliación o reforma, deberán demolerse las construcciones que invadan la franja de obligada separación a los linderos, según los parámetros que fueron de aplicación en el momento de concesión de licencia.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 75%. Tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillas ligeras, las superficies de almacenaje al aire libre y los espacios ajardinados o arbolados. Este máximo podrá ser superado en edificaciones existentes en las mismas condiciones que los retranqueos en el caso anterior.

3. Cerramientos

Se permiten los cerramientos, constituyéndose opacos hasta una altura mínima de 0,50 ml máxima de 0,70 ml, y continuando hasta un máximo de 2,20 ml con estructuras metálicas o vegetales translúcidas.

En caso de operaciones de parcelación se regularán los cierres entre parcelas y entre éstas y viario privado de manera idéntica.

Artículo 6.06.05. Condiciones de la edificación

1. Dimensiones de la edificación

a) Altura máxima.

La altura máxima será de 10 ml cornisa en edificios de oficinas y actividades complementarias a la productiva principal. En los pabellones y almacenes se admitirá una altura máxima de cornisa, alero o base de cubiertas en diente de sierra de 15 ml.

En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá ésta sin determinar un límite fijo máximo. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de servidumbres para la navegación aérea



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 106

establecidas por la Ley de 21 de julio de 1960 -B.O.E. 23 de julio- y Decreto 584/1972, de 24 de febrero.

b) Dimensiones máximas en planta.

No se establecen límites máximos para las dimensiones (longitud y anchura) en planta, siendo éstas las que requiera la lógica del proceso productivo.

2. Edificabilidad

La edificabilidad se establece en $1,5 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

A estos efectos se contabilizará la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, almacenaje vertical o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares necesarios para el proceso productivo siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a 6,50 ml.

Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillas o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

En el caso de edificios existentes que agoten la superficie edificable máxima que les otorga la edificabilidad, podrán aumentar hasta un 10% de lo existente siempre y cuando eso no suponga el aumento de la ocupación en planta de la parcela o el aumento de dos o más plantas.

3. Condiciones de separación

Los distintos edificios industriales dentro de una misma parcela se separarán como mínimo 3,50 ml salvo que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas.

4. Otras condiciones de edificación

a) Alturas libres.

En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml que podrá reducirse a 2,40 ml en entreplantas, y que se incrementará hasta 3 ml en áreas donde pueda preverse gran concentración de personas -como comedores, economatos, aulas, etc.-, en dependencias de superficie útil mayor de $60 \text{ m}^2\text{c}$. En naves o talleres de producción la altura mínima será de 4 ml.

b) Cuerpos volados.

En fachadas laterales y traseras los vuelos serán libres siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente (excepto aleros de vuelo máximo 1 ml a una altura mínima de 4,00 ml). En la fachada frontal los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados, y de 3 ml en el caso de marquesinas o aleros. Tendrán en todo caso una altura mínima de 4 ml sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 107

5. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria

a) Definición y ámbito de aplicación.

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende como el proceso de partición o separación en partes los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

Su ámbito de aplicación es el suelo urbano calificado como industrial con aplicación de la ordenanza OR-6.

Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes. En cualquiera de los supuestos deberán cumplimentar con las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente epígrafe se regirán por las condiciones generales de la ordenanza OR-6

b) Condiciones de parcela.

Las condiciones de parcela máxima y mínima y fondo edificable son las mismas que las reguladas en el artículo 6.06.03 de la presente ordenanza.

La condición de frente mínimo de parcela en el caso de parcelas sin edificar queda regulado por la exigencia de que la unidad parcelaria sobre la que se efectúan subdivisiones del espacio edificado en ella construida ha de tener un frente mínimo de 20 ml a viario público, para el caso de pabellones existentes, el frente será el del actual.

c) Condiciones de ocupación de parcela.

- Retranqueos obligatorios.

En las actuaciones de ampliación o nueva construcción se cumplirán con los retranqueos fijados en el artículo 6.11.04-1.

En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión, salvo que formen parte de la estructura primitiva del pabellón principal y obligaran a un derribo parcial del mismo.

- Porcentaje máximo de ocupación.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 60% tanto si se tratan de actuaciones de nueva planta, sobre parcelas vacantes o como si se trata de actuaciones en edificios existentes o mixta en parcelas actualmente edificadas. En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidos anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión, salvo que formen parte de la estructura primitiva del pabellón principal y obligaran a un derribo parcial del mismo.

Tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 108

d) Condiciones de la edificación.

- Superficie máxima y mínima

La superficie máxima de los espacios subdivididos únicamente regulada por el cumplimiento de los parámetros de separaciones a linderos, índice de ocupación y condiciones del espacio libre mancomunado.

La superficie mínima de los espacios subdivididos deberán cumplir con las condiciones siguientes:

*La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá de poseer al menos 150 m²c, en planta baja.

*La superficie construida media de los espacios subdivididos deberá de ser de al menos 200 m²c, en planta baja.

- Altura máxima.

En las actuaciones de nueva planta se fija una altura máxima a cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra de 8 ml para los edificios destinados a pabellones y almacenes, siendo su número máximo de planta la de una permitiéndose la construcción de entreplantas cuya superficie no será superior al 20% de la proyectada en planta baja.

Se permite la construcción de edificios destinados a oficinas y actividades complementarias en los casos de que se traten de edificio aislado y con el carácter de anejo inseparable de los pabellones edificados en la unidad parcelaria.

- Condiciones de separación en parcelas sin edificar.

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales.

En parcelas vacantes entre los edificios destinados a oficinas y actividades complementarias de los destinados a pabellones y almacenes, se exige una separación mínima de 4,50 ml.

e) Condiciones de espacio libre mancomunado.

El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, -salvo constitución de parcelas mínimas de 1.500 m²s-, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero si señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivas. Dicho espacio libre privado deberá de quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie justificando debidamente tanto las anchuras de los viales como radios de giros según trayectorias de los diferentes vehículos.

El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

Artículo 6.06.06. Condiciones estéticas y de composición

No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose en todo caso la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que traduzcan con fidelidad la lógica de los procesos productivos y sean de buena conservación teniendo en cuenta el ambiente agresivo, y la concentración de elementos contaminantes de los polígonos industriales.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA
Normativa de edificación y usos del suelo

Artículo 6.06.07. Condiciones de uso

1. Cuadro de compatibilidad de usos

CATEGORÍA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
PISOS	13					14					15	16	16		16					SITUACIÓN 3
PRIMERA	13					14					15	16	16		16					SITUACIÓN 3
BAJA	13					14	10		10		15	16	16	16	16	8				SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO						14	3		3		15	16	16	16	16	8				SITUACIÓN 1
	R		P			T					E				S				A	

CATEGORÍA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
	13					17	18	18			16	16	16	16	16	16				SITUACIÓN 3
																				SITUACIÓN 1
																				SITUACIÓN 2
	R		P			T					E				S				A	

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

- | | | | |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| R Residencial | T Terciario | EE Educativo | A Estacionamientos |
| RU Resid. unifamiliar | TO Oficinas y bancos | ES Sanitario asistencial | AE Área estacionamiento |
| RC Resid. colectiva | TC Comercios y mercados | EC Cultural espectáculos | AG Guardería aparc |
| P Productivo | TH Hotel y residencias | ER Religioso | AJ Garaje aparcamiento |
| PI Industrial | TB Establtos. públicos | EA Admón. pública | |
| PT Taller y almacenes | E Equip. comunitarios | S Servicios urbanos | |
| PA Agropecuario | ED Deportivo | U Serv. urbanos generales | |

2. Condición del uso característico

El uso característico es el industrial en edificación aislado susceptible de subdivisión, con la siguiente condición:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 110

a) El uso productivo agropecuario solo podrá desarrollarse en edificio completo aislado (categoría II situación 3).

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 3ª. Se permiten estos usos en sótano o semisótano siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Condición 8ª. Solo se permite el uso de pequeña infraestructura para el servicio al edificio o edificios contiguos y cumpliendo siempre las correspondientes normativas sectoriales.

Condición 13ª. Sólo para vivienda de guarda o propietario de la empresa.

Condición 14ª. Cumpliendo como función secundaria del proceso productivo al que sirve.

Condición 15ª. Cumpliendo como función secundaria del proceso productivo al que sirve y con un máximo de 150 m²u.

Condición 16ª. Se autoriza este uso con una limitación de superficie del 150 m²u.

Condición 17ª. Se autoriza este uso siempre que la actividad sea compatible con los usos industriales o residenciales contiguos o próximos.

Condición 18ª. Se autoriza este uso en edificio independiente con un límite máximo de 400 m²c.

Artículo 6.06.08. Condiciones particulares

1. Limitación de actividad por cercanía a núcleos urbanos

En las áreas industriales inmediatas al casco urbano de Ermua se deberán controlar especialmente todas aquellas actividades que impliquen emisión de humos, olores o producción de ruidos en cualquiera de sus fases de producción, con riesgo, a causa del régimen dominante de vientos, de contaminación atmosférica. A estos efectos se exigirá como documentación complementaria en la solicitud de licencia de apertura un estudio de medidas correctoras de productos emitidos y de ruidos, que garantice la no afección ambiental al núcleo de la ciudad. La imposibilidad de estas medidas será motivo suficiente para la denegación de la licencia preceptiva.

En las actividades ya instaladas se podrá dictar una ordenanza especial que regule los plazos y límites tolerables en la instalación y características de tales medidas correctoras.

2. Aparcamiento

Será preceptivo el aparcamiento interior a la parcela en razón de una plaza por cada 150 m² de superficie construida o fracción y en ningún caso menos de una plaza por cada cuatro puestos de trabajo.

CAPÍTULO 7. ORDENANZA OR-7 EDIFICACIÓN NO RESIDENCIAL EN VIARIO ARTERIAL

Artículo 6.07.01. Definición y ámbito de aplicación

Esta ordenanza regula las zonas de edificación no residenciales, a establecer en torno a importantes vías urbanas o propuestas. En estas zonas pueden convivir establecimientos industriales limpios, talleres y locales de exposición y venta de material móvil, edificios de oficinas descentralizadas ligadas o no a procesos productivos fabriles, etc. Su carácter debe ser el que



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 111

corresponde a edificación aislada de calidad en parcela independiente ajardinada y conservada por cuenta propia.

Artículo 6.07.02. Clasificación

No se establecen grados en esta ordenanza.

Artículo 6.07.03. Condiciones de parcela

1. Parcela mínima

- a) Se considera la parcela catastral existente al momento de la aprobación de esta normativa.
- b) La parcela mínima se establece en 1.000 m².

2. Frente mínimo

El frente mínimo de parcela se establece en 20 m.

3. Fondo mínimo

No se establece un fondo mínimo.

Artículo 6.07.04. Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos obligatorios

Será de 3,50 ml a los linderos laterales y fondo. El retranqueo mínimo al frente de parcela será de 5 ml; la alineación que define este frente viene determinada en los planos correspondientes de la serie alineaciones y calificación pormenorizada.

El espacio libre que determina al frente de la parcela el retranqueo obligatorio, deberá quedar exento de toda instalación fija distinta al aparcamiento de vehículos en superficie, y al menos una banda de 3 ml en contacto con la alineación oficial deberá ajardinarse y arbolarse.

La superficie de parcela libre de edificación, en las bandas definidas por los retranqueos obligatorios a linderos, y a fachada, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de 16 Tn en un ancho mínimo de 3,0 ml.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela

No será superior al 85%.

Tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros.

3. Cerramientos

Se podrá proceder al cierre en todo su perímetro; se podrán construir en material opaco durable hasta una altura máxima de 0,70 ml y hasta un máximo de 2,20 ml con estructuras metálicas o setos vegetales. Estos cerramientos vegetales y de arbolado serán obligatorios, en los linderos que den hacia suelo clasificado como no urbanizable.

Artículo 6.07.05. Condiciones de la edificación

1. Dimensiones de la edificación

- a) Altura máxima.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 112

La altura máxima de edificios de oficinas o terciario será de planta baja más dos plantas con altura de cornisa no superior a 10 ml.

La altura máxima de los aleros o cornisas de las naves será de 6,50 ml y la de sus coronaciones de 8,50 ml.

2. Edificabilidad

La edificabilidad o índice de edificación neto por parcela no será superior a $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

A estos efectos se contabilizarán las superficies de las distintas plantas de los edificios de oficinas, de almacenaje en vertical o similares. La superficie de las naves de talleres, almacenaje o exposición se contará una sola vez siempre que no existan entreplantas permanentes, que contarán si representan más del 5% de la superficie total de la nave o tiene anchura superior a 3,50 ml.

También contabilizarán las plantas sótano o semisótano que se destinen a cualquier tipo de uso diferente a las instalaciones de acondicionamiento y servicio del propio edificio.

No se contabilizarán los espacios de aparcamiento al aire libre o bajo elementos ligeros y abiertos por los laterales.

3. Condiciones de separación

Los distintos cuerpos edificados dentro de una misma parcela se separan al menos la altura máxima de cornisa o alero del más elevado.

4. Otras condiciones de la edificación

- Alturas libres.

En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml que podrá reducirse a 2,40 ml en entreplantas y que se incrementará hasta 3 ml en áreas donde se pueda prever gran concentración de personas -como comedores, economatos, salas de proyección y aulas para cursos de reciclaje o exposición, etc.-, en dependencias de superficie útil mayor de 60 m^2 .

- Cuerpos volados.

En fachadas laterales y traseras los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo de 4,50 ml en relación con el cuerpo más saliente (excepto aleros de vuelo máximo 1 ml y a una altura mínima de 4 ml).

En la fachada frontal los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados y semicerrados y de 3 ml en el caso de marquesinas o aleros.

Tendrán en todo caso una altura mínima de 4 ml sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.

Artículo 6.06.06. Condiciones estéticas y de composición

Las edificaciones sometidas a esta ordenanza deberán tener en cuenta su carácter de industria escaparate o de implantaciones terciarias descentralizadas en régimen de ciudad-jardín. De acuerdo con esto, los materiales de fachada y cubiertas serán de calidad, debiéndose cuidar



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA
Normativa de edificación y usos del suelo

compositivamente los volúmenes, colores y texturas. No se autorizarán expresamente las cubiertas con fibrocemento o material similar, visto.

Artículo 6.07.07. Condiciones de uso

1. Cuadro de compatibilidad de usos

CATEGORÍA I

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J	
PISOS	13																			SITUACIÓN 3
PRIMERA	13																			SITUACIÓN 3
BAJA	13								10											SITUACIÓN 2
SÓTANO SEMISÓTANO			3	3																SITUACIÓN 1
	R	P						T					E					S	A	

CATEGORÍA II

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	U	E	G	J		
				19						20											SITUACIÓN 3
																					SITUACIÓN 1
																					SITUACIÓN 2
	R	P						T					E					S	A		

AUTORIZADO
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES
 PROHIBIDO

- | | | | |
|-----------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| R Residencial | T Terciario | EE Educativo | A Estacionamientos |
| RU Resid. unifamiliar | TO Oficinas y bancos | ES Sanitario asistencial | AE Área estacionamiento |
| RC Resid. colectiva | TC Comercios y mercados | EC Cultural espectáculos | AG Guardería aparc |
| P Productivo | TH Hotel y residencias | ER Religioso | AJ Garaje aparcamiento |
| PI Industrial | TB Establto. públicos | EA Admón. pública | |
| PT Taller y almacenes | E Equip. comunitarios | S Servicios urbanos | |
| PA Agropecuario | ED Deportivo | U Serv. urbanos generales | |



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 114

2. Condición del uso característico

El uso característico es el productivo-terciario, desarrollado en viario urbano estratégico con las siguientes limitaciones:

- a) Se prohíben el uso productivo en sótano.
- b) Se prohíbe el uso agropecuario.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 3ª. Se permiten estos usos en sótano o semisótano siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Condición 10ª. Con una superficie máxima total de 200 m²c.

Condición 13ª. Sólo para vivienda de guarda o propietario de la empresa.

Condición 16ª. Se autoriza este uso con una limitación de superficie del 150 m²u.

Condición 17ª. Se autoriza este uso siempre que la actividad sea compatible con los usos industriales o residenciales contiguos o próximos.

Condición 19ª. No podrá destinarse a este uso más de 1.500 m²c en total.

Artículo 6.07.08. Condiciones particulares

1. Aparcamiento

Aparte de las especificaciones realizadas en el punto 6.07.07 para determinados usos se exigirá en todos los casos aparcamiento interior a la parcela a razón de una plaza cada 100 m² o fracción de superficie construida. En el caso de doble especificación se utilizará este último parámetro para todas las superficies no incluidas dentro de las condiciones especificadas en el apartado 6.07.07.

TÍTULO VII. RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1. CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

Artículo 7.01.01. Edificaciones sometidas al régimen de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco

La vigente Ley 7/1990, del Patrimonio Cultural Vasco, prevé la protección de los bienes inmuebles del patrimonio cultural cuya protección se considera de interés público, a través de su calificación (por Decreto del Gobierno Vasco) o inventariación (por Orden del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco), dimanando de ello la aplicación de un régimen de protección específico previsto en la mencionada regulación así como en las específicas declaraciones que se emiten en su desarrollo.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre bienes culturales calificados y sobre los inventariados están obligados a conservarlos, cuidarlos y protegerlos debidamente (artículo 20 Ley 7/1990), pudiendo la Diputación Foral suspender toda clase de obras y trabajos que se realicen en contravención de la normativa aplicable, así como ordenar de forma ejecutiva la reparación de los daños causados.

Toda pretensión de venta de un bien cultural calificado deberá ser fehacientemente notificada al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco a efectos del ejercicio del derecho de tanteo.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 115

Asimismo, toda venta realizada en contravención de tal comunicación, podrá dar lugar al ejercicio del derecho de retracto (artículo 25 Ley 7/1990).

Las intervenciones que deban realizarse sobre bienes culturales calificados (artículo 29 Ley 7/1990) y su entorno, quedarán sujetas a autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral salvo en el caso de los conjuntos monumentales cuyo plan de ordenación haya sido informado favorablemente por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. La citada autorización es previa a la concesión de licencia municipal.

Respecto de los conjuntos monumentales (artículo 28.2 Ley 7/1990), en tanto no se aprueben los instrumentos urbanísticos que desarrollen el régimen de protección no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes ni incrementos o alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones y agregaciones y, en general, cambios en la distribución de volúmenes, cubierta y huecos que afecten a la armonía del conjunto y a sus soluciones técnicas y artísticas.

En la actualidad, en lo que respecta al término municipal de Ermua, concurren las siguientes circunstancias:

- Bienes inmuebles calificados o inventariados.
- Bienes inmuebles con expediente de calificación incoado.

En concreto la denominación correcta es la de "intervenciones constructivas de rehabilitación" que se subdividen en:

1. Intervenciones constructivas de nueva planta.
2. Intervenciones de demolición.
3. Intervenciones constructivas sin ampliación.
- a) Intervenciones que suponen una ejecución ajustada lo más estricta posible a lo construido. Por orden de más a menos exigencia:
 - a.1. Restauración científica.
 - a.2. Restauración conservadora.
 - Categoría A.
 - Categoría B.
 - Categoría C.
 - a.3. Conservación y ornato.
 - a.4. Consolidación.
 - a.5. Reedificación.
 - a.6. Reforma.
- b) Intervenciones que posibilitan una modificación profunda de lo construido.
 - b.1. Reedificación.
 - b.2. Reforma.
4. Intervenciones constructivas con ampliación.

Artículo 7.01.02. Contenido y determinaciones

El régimen protector propuesto se articula, para todo el término municipal, en tres ordenanzas especiales correlativas a otros niveles o categorías de calificación, según el distinto grado de



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 116

interés de cada elemento protegido. El régimen protector propuesto se articula, para todo el término municipal, en tres ordenanzas especiales correlativas a otros niveles o categorías de calificación, según el distinto grado de interés de cada elemento protegido:

CATEGORÍA:	ORDENANZA ESPECIAL:
A-Monumentos	De protección integral.
B-Edificios de alta calidad	De conservación estructural.
C-Edificio de interés ambiental	De rehabilitación/renovación.

En los planos de calificación pormenorizada figuran especificados todos los elementos que quedan sujetos al régimen especial de protección, con indicación de la categoría y ordenanza que a cada uno corresponde. Todos ellos, además, se relacionan en el catálogo de protección anexo al Plan. La inclusión de nuevos elementos en el régimen de protección deberá tramitarse por el procedimiento de formación y aprobación de los Planes Especiales conforme al artículo 6 de la Ley 17/1994, de 30 de junio, del Parlamento Vasco, sobre medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística (BOPV nº 45) y el nº 4 de la Ley del mismo Parlamento 5/1998, de 6 de marzo (BOPV nº 60).

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS ESPECIALES DE PROTECCIÓN

Artículo 7.02.01. Catálogo de protección

Estas ordenanzas regulan las actuaciones que afectan al patrimonio edificado y de espacios libres que mantiene apreciables valores históricos, artísticos y testimoniales.

El instrumento principal lo constituye el catálogo individualizado de construcciones y espacios, los cuales se agrupan en función de tres categorías de valoración/protección gradual, estas son:

Protección integral, conservación estructural y rehabilitación/renovación.

Artículo 7.02.02. Documentación complementaria previa a la intervención

El propietario que desee intervenir en un bien incluido en el catálogo de protección, previamente a la solicitud de licencia municipal, presentará en el Ayuntamiento una documentación en donde se aportarán los datos del estado actual del edificio catalogado, incluyendo planos de plantas, alzados, secciones, cubiertas y detalles constructivos necesarios para la descripción y el diagnóstico estructural y constructivo del inmueble.

El autor de la documentación será técnico competente y atenderá fundamentalmente a lo relacionado con los elementos protegidos.

Así mismo, aportará de forma clara los aspectos básicos de la propuesta de intervención que se pretenda y sus implicaciones en los temas objeto de protección.

Los servicios técnicos municipales a la vista de la documentación presentada, y de las visitas que se consideren oportunas, redactarán un informe técnico en donde se aclaren, objetiven y concreten, si fuera necesario, las determinaciones de protección del edificio catalogado.

La documentación complementaria y el informe municipal constituirán el contexto previo a la redacción del proyecto técnico y la solicitud de la licencia correspondiente.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 117

En este contexto quedarán identificados para el edificio en cuestión los aspectos que, siendo objeto de una valoración absoluta, habrán de ser mantenidos físicamente, diferenciándose de otros que, siendo objeto de una valoración referencial, se podrán reconstruir y reinterpretar y, finalmente, de los que sin valor podrían ser eliminados.

Artículo 7.02.03. Ordenanza de Protección Integral

1. Definición y ámbito de aplicación

Están sometidos a esta ordenanza especial todos los edificios de alto interés histórico-artístico y arquitectónico, estén o no amparados por una declaración explícita en este sentido. Su ámbito de aplicación, como para el resto de las categorías de este régimen especial de protección, se extiende a un conjunto discontinuo de edificios, comprendidos en las distintas zonas de ordenanza.

2. Política de aplicación

La política de actuación propia de esta ordenanza especial se puede calificar como de restauración, entendiendo por este término las intervenciones constructivas destinadas a mantener las características de estructura, forma y estilo de los edificios y de cada una de sus partes asegurando a la vez las imprescindibles condiciones de estabilidad, seguridad, higiene y adecuación tecnológica que hacen posible la continuidad en su utilización.

3. Intervenciones autorizadas

La intervención típica en este tipo de edificación es la denominada "restauración científica" en el Decreto 214/1996, de 30 de julio, (BOPV nº 154) del Gobierno Vasco.

En todo caso se deberán respetar los elementos tipológicos, estructurales, formales y estilísticos de cada edificio.

Las obras que pueden autorizarse son:

- La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de la restauración de fachadas internas y externas, de espacios internos, reconstrucciones filológicas de partes derrumbadas, conservación o restablecimiento de la organización espacial original así como de los elementos no edificados que forman parte inseparable del conjunto.
- La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de elementos como muros portantes, forjados o bóvedas, escaleras y cubierta con restablecimiento del material de cobertura original.
- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo anteriormente mencionado.

Artículo 7.02.04. Ordenanza de Protección Estructural

1. Definición y ámbito de aplicación

Están sometidos a esta ordenanza los edificios, sin que puedan ser catalogados en sentido estricto como monumentos, que posean un notable valor constructivo, estilístico y/o estético como



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 118

elementos representativos de formas de construcción, distribución y decoración históricos. Frente al carácter singular, y con gran frecuencia público, de los edificios calificados como de protección integral, el carácter de los edificios incluidos dentro de esta ordenanza especial es más civil, homogéneo y repetitivo, aunque conservando cada uno de ellos una peculiar identidad que los significa dentro de su grupo de edad/situación.

El ámbito de aplicación es asimismo un conjunto discontinuo que se extiende a las distintas zonas de la ciudad.

2. Política de aplicación

La política de aplicación es la rehabilitación, entendida como el conjunto de operaciones que, conservando las características tipológicas, estructurales y decorativas fundamentales de cada edificio, trata de que éste recupere o conserve las condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional más favorables para la pervivencia de la vida útil del contenedor.

Dentro de las intervenciones definidas por el Decreto de Rehabilitación del Patrimonio 214/1996, de 30 de julio, las que serían de aplicación básicamente a esta categoría de edificios son:

- Restauración conservadora tipos A y B.
- Conservación y ornato.
- Consolidación.

3. Intervenciones autorizadas

En toda obra o intervención que afecte a un edificio calificado dentro de esta categoría se deberán mantener las características volumétricas, distributivas y decorativas básicas del edificio. Los edificios complementarios en planta baja que no formen una unidad constructiva con el edificio principal no están sometidos a la obligación de ser rehabilitados y pueden renovarse dentro de las condiciones señaladas en los párrafos siguientes:

- La restauración de fachadas externas o internas permitiéndose en éstas modificaciones parciales, como apertura de huecos, que no alteren la unidad compositiva. La restauración de espacios interiores cuando sean elementos de especial valor estilístico.
- La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de elementos como muros portantes, forjados o bóvedas, escaleras y cubierta con restablecimiento del material de cobertura original. En el caso de modificaciones de cotos de forjados deberán mantenerse las cotas de ventanas y línea de cornisa.
- La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.
- La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo anteriormente mencionado.
- La consolidación y en su caso, sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con posibles modificaciones de cotas de forjados en parte de la construcción.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 119

- En el caso de intervenciones de conservación y ornato, éstas no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación (cimentación y estructura). En el caso de afecciones al interior se regularán por los apartados anteriores.
- En el caso de obras de pequeña envergadura, como reparaciones de cubiertas, impermeabilizaciones, sustituciones de carpintería, reparaciones de elementos, las actuaciones deberán incorporar soluciones constructivas y materiales similares o compatibles con los originales.
- En el caso de obras de consolidación, se permiten la sustitución de elementos estructurales dañados, procurando reponer, en la medida de lo posible, con materiales similares a los originales. La modificación de cotas de forjados se permitirá siempre que no se modifique las cotas de ventanas y cornisas. Una vez finalizadas las obras de consolidación deberán rehacerse los elementos que hayan sido afectados con las mismas condiciones de forma y distribución anteriores

Artículo 7.02.05. Ordenanza de Rehabilitación/Renovación

1. Definición y ámbito de aplicación

Están incluidos en esta ordenanza especial los edificios que reúnan cierto interés ambiental y tipológico. Son edificios para los que, en consecuencia, no se puede decidir de antemano la obligatoriedad de ser rehabilitado en su conjunto siendo aconsejable el retrasar esta decisión al momento de actuación concreta sobre cada uno de ellos.

2. Políticas de aplicación

En todo caso los edificios incluidos en esta ordenanza pueden someterse a políticas de rehabilitación y consolidación cuyo contenido es similar al previsto en la ordenanza de conservación estructural, aunque con alguna mayor libertad en lo referente a la amplitud de las intervenciones posibles. Esta mayor libertad viene justificada por el predominio de valores de referencia frente a los absolutos -físicos-, lo que facilitará la posibilidad de sustitución de elementos y su reinterpretación, siempre vinculando las soluciones a aquellos valores de referencia.

El conjunto discontinuo de los edificios comprendidos dentro de esta ordenanza se clasifican en dos categorías o grados que se diferencian por el contenido mínimo que es obligatorio mantener en cada edificio:

2.1. Categoría 1ª: rehabilitación/renovación con mantenimiento de fachada

Los edificios incluidos en esta categoría pueden someterse a operaciones de rehabilitación o bien optar por la renovación, con la obligación de mantener como mínimo la fachada del edificio original y los elementos comunes que sean de interés. En los casos en los que, por su mal estado físico actual tanto la fachada como los elementos a conservar, se plantee una desproporción apreciable entre los valores constructivos materiales y los recursos necesarios para su mantenimiento físico, se podrá optar por su reconstrucción/reinterpretación.

El resto de las condiciones edificatorias en el caso de optar por la renovación vendrán definidas por la ordenanza tipo correspondiente al área donde se encuentre enclavado el edificio. En aplicación del Decreto 214/1996, del 30 de julio, (BOPV nº 154) del Gobierno Vasco, las intervenciones posibles en esta categoría son:

- Restauración conservadora tipos A, B y C.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 120

- Conservación y ornato.
- Consolidación.
- Ampliación.

2.2. Categoría 2ª: rehabilitación/renovación sin mantenimiento de fachada

Los edificios que comprende esta 2ª categoría pueden ser rehabilitados o bien optar por la renovación completa de acuerdo con la ordenanza tipo correspondiente al área donde se encuentre enclavado el edificio.

En aplicación del Decreto de 30 de julio de 1996, (BOPV nº 154) las intervenciones posibles son:

- Las mismas que las establecidas para la categoría 1ª de esta ordenanza y además:
- Reforma.
- Reedificación.
- Nueva planta.

3. Intervenciones autorizadas

Caso de optarse por la alternativa de rehabilitación de un edificio comprendido dentro de cualquiera de los dos grados o categorías de esta ordenanza, las intervenciones autorizadas serán:

- Todas las especificadas para la ordenanza de conservación estructural.
- En caso de edificio a rehabilitar cuya superficie edificable máxima de parcela sea inferior al que permitiría la aplicación de la ordenanza tipo del área en que se encuentre localizado (fondo edificable, número de plantas, dimensión de patios, etc.), será posible como alternativa a la utilización del espacio bajo cubierta inclinada un máximo de 40 grados en las condiciones que regula la ordenanza tipo, el subir al número máximo de plantas que permite dicha ordenanza, caso de ser esto posible.

En todo caso, no se tolerará un incremento de la superficie edificada superior al que permitiría la ordenanza tipo, fijándose además las siguientes limitaciones a estas operaciones de "levantar" de altura:

- La fachada o fachadas del nuevo piso guardarán relaciones de coherencia en su composición, materiales y colores con las de la(s) fachada(s) original(es).
- En ningún caso se tolerarán relaciones de separación entre las fachadas traseras más desventajosas que las reguladas por la ordenanza tipo o por las que inicialmente supone la fachada posterior del edificio original. Esto puede implicar retranqueos obligatorios en la fachada posterior de la planta levantada de forma que se consiga una relación semejante a la de partida o la de ordenanza tipo.
- La misma regla se aplicará para los patios de luces existentes en el edificio original al que ventilen o iluminen cualquier tipo de habitaciones vivideras distintas a servicios, vestíbulos o cajas de escaleras. En este caso los elementos de referencia serán las relaciones entre superficie del patio y altura desde el suelo de la 1ª planta residencial o a la cornisa en el edificio



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 121

original o complementariamente, las normas sobre patios incluidas en las Normas Generales de Edificación.

3.1. Intervenciones autorizadas en la categoría 1ª en la alternativa de renovación con mantenimiento de fachada

Se autorizan todas las intervenciones fijadas en la protección integral y estructural. En los edificios de esta ordenanza especial que opten por la renovación será obligatorio como mínimo el mantenimiento de los siguientes elementos:

- La fachada originaria con su peculiar composición de vanos y macizos, sus elementos decorativos originarios, miradores, cornisas, etc. Las actuaciones sobre esta fachada estarán reguladas de la manera que se establece en la ordenanza de conservación estructural.
- El vestíbulo principal (portal) y caja de escaleras cuando valores constructivos o estéticos relevantes según el juicio razonado de los técnicos municipales.

El resto de las condiciones edificatorias, incluso la altura, vendrán determinadas por la ordenanza tipo correspondiente al área donde se encuentra localizado el edificio en cuestión.

3.2. Intervenciones autorizadas en la categoría 2ª en la alternativa de renovación completa

En los edificios comprendidos dentro de la categoría de esta ordenanza especial que opten por la renovación, se aplicarán las condiciones edificatorias que determina la ordenanza tipo correspondiente al área donde se encuentre localizado el edificio en cuestión. Determinaciones que vendrán complementadas con las normas generales de edificación.

En lo relativo a condiciones estéticas y condiciones de uso regirá igualmente lo regulado por la ordenanza tipo.

Artículo 7.02.06. Ordenanza de protección de conjuntos ambientales y espacios libres

1. Definición y ámbito de aplicación

Están incluidos en esta ordenanza especial los conjuntos arquitectónicos o espacios libres que cuentan con valor histórico, artístico, tipológico o cualquier otro valor que tiene que ver con un conjunto de elementos que le confieren las particularidades que se pretenden proteger.

2. Política de aplicación

La política de aplicación es la preservación del carácter de elemento protegido admitiéndose las actividades propias de su uso y las obras necesarias para su mantenimiento, restauración y reforma de los elementos secundarios que no desvirtúen la calidad del conjunto.

3. Intervenciones autorizadas

Se permitirán todas aquellas que no supongan una vulneración de los objetivos de la política de aplicación.

CAPÍTULO 3. LIMITACIONES DERIVADAS DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Artículo 7.03.01. Limitaciones y vinculaciones

1. Las limitaciones y vinculaciones impuestas por las ordenanzas especiales de protección se considerarán singulares cuando concurren las siguientes condiciones generales:



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 122

- a) Que generen lesiones directamente imputables al cumplimiento de determinaciones obligatorias del propio régimen especial de protección.
- b) Que dichas lesiones se traduzcan en la restricción del aprovechamiento urbanístico de los predios en forma desigual a la que correspondería por la ordenanza general del área en que el predio se encuentre ubicado; teniendo en cuenta a estos efectos los criterios de usos, localización e intensidad utilizados por el Plan con carácter general.

Asimismo, habrán de tenerse en cuenta los criterios de valoración de los edificios catalogados, enunciados en la sección 2, del capítulo 5, del título III de estas normas.

También tendrán que tenerse en cuenta los plusvalores derivados de las ventajosas condiciones especificadas previstas en este Plan, en sus desarrollos por ordenanzas municipales de carácter fiscal, y arbitradas por legislaciones o políticas sectoriales de otros organismos; tales como las del Decreto 214/1996, de Rehabilitación del Gobierno Vasco, entre otras.

- c) Que el daño alegado sea efectivo, individualizado y evaluable económicamente.
2. Los propietarios de inmuebles vinculados singularmente por el régimen especial de protección tendrán derecho al resarcimiento de las lesiones que aleguen y acrediten.
 3. Dicho resarcimiento se deberá realizar en los términos del artículo 43 y concordantes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, (BOPV nº 89).
 4. Cuando el alegante de supuesta lesión demuestre fehacientemente la imposibilidad de su compensación equidistributiva, podrá ser indemnizada en metálico o en cualesquiera otras formas procedentes conforme a derecho.

En este caso la indemnización correrá a cargo del órgano urbanístico del actuante.

Artículo 7.03.02. Valoración de las lesiones derivadas del régimen de protección

En todo caso, para la acreditación de estas lesiones deberán tenerse cuenta las especificaciones y requisitos que a continuación se detallan en desarrollo y concreción de las condiciones generales antes enunciadas:

- a) Respecto de la condición a) sobre causalidad o imputabilidad específica:
 - No serán tomadas en cuenta las vinculaciones o limitaciones impuestas por la legislación de patrimonio cultural vasco (Ley 7/1990, del Parlamento Vasco y disposiciones de desarrollo), ni las derivadas de otras calificaciones o catalogaciones declaradas por administraciones públicas distintas de la municipal, las cuales se regirán por sus ordenaciones sectoriales propias.
 - Tampoco serán computables o acumulables bajo este régimen las restricciones causadas por otras determinaciones de este Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, que seguirán, en su caso, el procedimiento compensatorio común que corresponda.
- b) En cuanto a la determinación del efecto restrictivo y a su evaluación económica, a tenor de las condiciones b) y c):
 - El valor de referencia para fijar la cuantía resarcible será alternativamente:

El aprovechamiento tipo del polígono o unidad de ejecución en que esté ubicado el predio o llegue a estarlo durante la ejecución del Plan. El aprovechamiento tipo atribuido según el Plan al conjunto



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 123

del régimen normal de la zona de que se trate, cuando el predio no esté ubicado en un ámbito de ejecución.

- La lesión resarcible será en cada caso la diferencia entre el valor de referencia aplicable conforme al apartado anterior y al que corresponda al predio afectado por causa de la restricción singular una vez efectuadas, si proceden, las siguientes compensaciones:

En todo caso, el incremento efectivo de aprovechamiento asignable al inmueble afectado por razón de las dispensas contenidas en la ordenanza especial respecto de la del régimen normal de la zona, en cuanto a las condiciones de edificabilidad y usos. Si la lesión viene causada, en todo o en parte, por la mayor onerosidad del deber de conservación, el importe de las aportaciones públicas a la conservación, mejora o rehabilitación, de que se hubiese beneficiado o pudiera beneficiarse el inmueble.

- No habrá resarcimiento:

Cuando se alegue la mayor onerosidad del deber de conservación en inmuebles catalogados en la categoría C, (rehabilitación/renovación) habida cuenta de la alternativa de actuación que la propia categoría admite. Cuando la diferencia de valor resultante quedase compensada o superada por el valor real atribuible al inmueble protegido proponiendo su catalogación o inclusión en el régimen especial.

- c) La efectividad del daño exigida por la condición general c) consiste en que el derecho al resarcimiento no es ejercitable por la mera entrada en vigor del Plan General -o, en su caso, Especial- que impone la restricción, sino sólo cuando el propietario se vea directamente e individualmente constreñido a la observancia de las limitaciones singulares que le afecten; es decir, cuando al ejercitar sus facultades dominicales de reforma, ampliación, cambio de uso o demolición, se encuentre sujeto a restricciones de aprovechamiento en superficie, en volumen o en uso por relación al régimen normal de la zona, o cuando el cumplimiento del deber de conservación le imponga un coste más oneroso y no compensado por un mayor valor resultante.

Artículo 7.03.03. Lesiones, procedimiento y resolución

El reconocimiento de la existencia de una lesión resarcible será objeto de un expediente particular en cada caso, que se iniciará a instancia del interesado simultáneamente con el de la licencia municipal que requiera la ejecución concreta que se proponga realizar.

En la tramitación de esta clase de licencias será preceptivo el reconocimiento del inmueble en cuestión por parte de los servicios técnicos municipales que emitirán informe sobre el estado del inmueble y propondrán las medidas que fuesen precisas para su adecuada conservación y ornato, cuando no se contuviesen en el proyecto presentado.

La resolución de los expedientes será conjunta y se pronunciará separadamente sobre los siguientes extremos:

- a) Procedencia y otorgamiento en su caso de la licencia solicitada.
- b) Si se otorga la licencia, procedencia del reconocimiento de la lesión resarcible alegada, con precisión, en caso afirmativo, de su cuantía y del procedimiento que deberá aplicarse para hacerla efectiva.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 124

- c) Imposición, cuando haya lugar, de las medidas precisas para la adecuada restauración, conservación y ornato del inmueble, que adoptarán la forma de órdenes de ejecución si no se hubieran previamente incorporado al proyecto objeto de la licencia o cuando ésta no se otorgue.

El expediente contradictorio para la determinación y reconocimiento, en su caso, del derecho de resarcimiento, se instruirá de oficio cuando las medidas de restauración, conservación u ornato se impongan por parte del Ayuntamiento como órdenes de ejecución, sin mediar petición de licencia, o en el caso de denegación de ésta, en el caso previsto al final del párrafo c).

Artículo 7.03.04. Indemnizaciones

Cuando el derecho al resarcimiento se conozca bajo forma de indemnización, su abono se efectuará contra certificaciones parciales de obras conformadas por los servicios técnicos municipales, o bien a la total terminación de las obras, previa, en ambos casos, la inspección y aprobación de las mismas.

Si el resarcimiento debe hacerse efectivo con cargo a un ámbito de ejecución, el acuerdo municipal precisará su inclusión en el sistema de ejecución correspondiente.

CAPÍTULO 4. FOMENTO PÚBLICO DE LA PROTECCIÓN

Artículo 7.04.01. Disposiciones generales

El Plan supone un compromiso efectivo y vinculante para las Administraciones Local, Foral y Autónoma acerca de la concesión a los bienes incluidos en el catálogo de protección especial los beneficios tributarios que la legislación permita en relación con su uso y mantenimiento.

Particularmente y en todo caso, los inmuebles catalogados gozarán de tratamiento especial en los programas de apoyo financiero público a la rehabilitación.

CAPÍTULO 5. CATÁLOGO DE EDIFICIOS SOMETIDOS AL RÉGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Artículo 7.05.01. Protección integral

Iglesia de Santiago.

Palacio Marqués de Valdespina.

Palacio Lobiano.

Artículo 7.05.02. Protección estructural

Torreata.

Palacio Zarra.

Artículo 7.05.03. Rehabilitación/renovación

1. Conservación de fachada

Erdikokale nº 5.

Marqués de Valdespina nº 3.

Marqués de Valdespina nº 5.

Goienkale nº 2.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 125

Plaza de Santiago nº 1.

Caserios de Elorreta-Beko, Elorreta-Goiko, Urko-Goiko.

2. Con posibilidad de renovación total

Plaza Cardenal Orbe nº 4, 5, 6, 7 y 8.

Erdikokale 1, 3, 7, 9, 11, 13, 15 19 y 21.

Avda. Bizkaia nº 17, 19 y 21.

Marqués de Valdespina nº 6.

Izelaieta nº 2, 4, 6, 8 y 10.

Artículo 7.05.04. Protección de conjuntos de valor ambiental

Plaza Cardenal Orbe.

Parque Marqués de Valdespina.

Recorrido de interés de Erdikokale.

Recorrido de interés de Izelaieta.

Recorrido de interés de Marqués de Valdespina.

Recorrido de interés de Travesía Cardenal Orbe.

Recorrido de interés de Plaza de Santiago.

Santa Ana 2 y 3.

TÍTULO VIII. BIENES CULTURALES Y ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 8.01.01. Declaración del Casco Histórico de Ermua como bien cultural

De acuerdo con la Orden 9 de septiembre de 1994, del Consejero de Cultura, se inscribe la zona arqueológica del Casco Histórico de Ermua como bien cultural, con la categoría de conjunto monumental, en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

El Plan General recoge en su documentación gráfica, plano 2.3, la delimitación de la zona arqueológica. Además se estará a lo dispuesto en el artículo 45.5 de la Ley 7/1990, para estos bienes.

Artículo 8.01.02. Zonas de presunción arqueológica

De acuerdo con la Resolución de 5 de mayo de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite declaración de zonas de presunción arqueológica de Ermua, el Plan General recoge en su documentación gráfica, plano 2.3 las zonas delimitadas en el anexo I y que son las siguientes:

Fichas	Denominación
3	Casa Torre Torreta (A)
6	Ermita San Antonio y San Sebastián (A)



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

Normativa de edificación y usos del suelo

HOJA 126

- | | |
|----|------------------------------------------------------------|
| 7 | Ermita San Martín de Unzama (sin estructuras visibles) (E) |
| 8 | Caserío Espilla (A) |
| 9 | Molino Benta-Berri (D) |
| 11 | Molino (Matxin) (sin estructuras visibles) (E) |

En cuanto a las tipologías de las áreas de protección se establecen las siguientes claves:

Clave A: Área intramuros del edificio.

Clave B: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave C: Área que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D: Área que ocupa el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E: Área que se especifica en el plano.