

NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LEZA

TEXTO REFUNDIDO

MAYO 2004

AYUNTAMIENTO DE LEZA-LEZAKO UDALA

TÍTULO I	<u>DISPOSICIONES GENERALES</u>	<u>8</u>
Art. 1.	Naturaleza y Ámbito territorial	8
Art. 2.	Vigencia	8
Art. 3.	Efectos de las Normas Subsidiarias	8
Art. 4.	Revisión de las Normas	8
Art. 5.	Modificación de las Normas	9
Art. 6.	Documentación de las Normas Subsidiarias	9
Art. 7.	Interpretación de las Normas	9
TÍTULO II	<u>DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS</u>	<u>11</u>
CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.		
Art. 8.	Órganos actuantes	11
Art. 9.	Instrumentos de desarrollo de las Normas	11
Art. 10.	Ámbito de desarrollo de las Normas	11
Art. 11.	Adecuación del desarrollo de las Normas Subsidiarias	11
Art. 12.	Precisión de límites	12
Art. 13.	Variación o reajuste de alineaciones	12
CAPÍTULO 2 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.		
Sección 1 Planes Parciales.		
Art. 14.	Criterios de desarrollo de los Planes Parciales	13
Art. 15.	Condiciones que deberán cumplir los Planes Parciales	13
Sección 2 Planes Especiales.		
Art. 16.	Objeto y contenido	14
Art. 17.	Criterios de desarrollo de los P.E.R.I. y P.E.P.	14
Sección 3 Estudios de Detalle.		
Art. 18.	Objeto y contenido	15
Art. 19.	Criterios de desarrollo de los Estudios de Detalle	15
Sección 4 Proyectos de Urbanización.		
Art. 20.	Definición y contenido	16
Art. 21.	Condiciones básicas para su aprobación y ejecución	16
Art. 22.	Condiciones y requisitos para la redacción de Proyectos de iniciativa privada	16
Art. 23.	Complemento de los proyectos de edificación en suelo urbano	16
Art. 24.	Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de explanación y pavimentación	16
Art. 25.	Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de abastecimiento y distribución de agua	18
Art. 26.	Criterios de calidad y diseño en obras de saneamiento y alcantarillado	18
Art. 27.	Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de energía eléctrica y alumbrado público	20
Art. 28.	Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de red telefónica	22
Art. 29.	Criterios de diseño sobre plantaciones	22
Art. 30.	Criterios sobre recogida de basuras	23
Art. 31.	Desarrollo y normalización de los elementos constructivos y de los criterios de calidad y diseño en las obras de urbanización	24
Art. 32.	Disposiciones de acomodación a la urbanización existente	24

CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Art. 33. Sistemas de actuación	25
Art. 34. Sistema de compensación	25
Art. 35. Sistema de cooperación	25
Art. 36. Sistema de expropiación	25

TÍTULO III DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO 26

CAPÍTULO 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Sección 1 Publicidad del Planeamiento.

Art. 37. Consulta directa	26
Art. 38. Consultas previas	26
Art. 39. Informes sobre consultas urbanísticas	26
Art. 40. Cédulas urbanísticas	27
Art. 41. Consultas que requieran interpretación del planeamiento	27
Art. 42. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración	27

Sección 2 Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Art. 43. Procedimiento y validez	28
----------------------------------	----

CAPÍTULO 2 LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Sección 1 Disposiciones generales.

Art. 44. Actos sujetos a licencia	29
Art. 45. Alcance y contenido de la licencia	29
Art. 46. Procedimiento de otorgar de licencias	30
Art. 47. Solicitud de licencia	30
Art. 48. Iniciación y caducidad	30

Sección 2 Disposiciones específicas sobre licencias de obras.

Art. 49. Clasificación	31
Art. 50. Documentación de la licencia de obras	32
Art. 51. Modificaciones	33
Art. 52. Condiciones previas y simultáneas a la licencia de obras: Cesión, equidistribución y urbanización	33
Art. 53. Otras obligaciones del propietario o promotor	34
Art. 54. Terminación de las obras	35

Sección 3 Otras licencias.

Art. 55. Licencia de obras de urbanización	36
Art. 56. Licencias de parcelación	36
Art. 57. Licencia para movimiento de tierras	37
Art. 58. Actividades previstas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.	38
Art. 59. Tramitación específica de las licencias para actividades clasificadas.	39
Art. 60. Reforma, ampliación o traslado de actividades clasificadas.	40
Art. 61. Comprobación, inspección y sanciones	40
Art. 62. Libro de registro de actividades clasificadas.	41
Art. 63. Actividades exentas (por su escasa entidad) pero que requieren medidas correctoras	41
Art. 64. Licencia para modificación o instauración de usos	41
Art. 65. Licencia para demolición de edificios	42

Art. 66. Licencia para instalación y funcionamiento de grúas	43
Art. 67. Licencia de ocupación, funcionamiento y apertura	44
CAPÍTULO 3 ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.	
Art. 68. Objeto y efectos	46
CAPÍTULO 4 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.	
Sección 1 Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.	
Art. 69. Obligaciones de conservación	47
Art. 70. Contenido del deber de conservación	47
Art. 71. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato	47
Art. 72. Colaboración Municipal	48
Art. 73. Ordenes de ejecución de conservación	48
Art. 74. Contribución de los inquilinos al deber de conservación	49
Sección 2 Conservación específica del patrimonio catalogado.	
Art. 75. Declaración de utilidad pública	49
Art. 76. Alcance de la catalogación	49
Sección 3 Conservación específica y ocupación temporal de solares.	
Art. 77. Deber de conservación de solares	49
CAPÍTULO 5 ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.	
Art. 78. Procedencia de la declaración de ruina	51
Art. 79. Daños no reparables	51
Art. 80. Obras de reparación	51
Art. 81. Relación con la ordenación	52
Art. 82. Relación con la habitabilidad	52
CAPÍTULO 6 FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN.	
Art. 83. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos	53
TÍTULO IV <u>DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO</u>	
<u>54</u>	
CAPÍTULO 1 DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO.	
Art. 84. Clasificación del suelo	54
Art. 85. Calificación del suelo	54
Art. 86. División del suelo en razón de su ordenación detallada	55
Art. 87. División del suelo en razón de la gestión urbanística	56
CAPÍTULO 2 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES.	
Art. 88. Situaciones fuera de ordenación	57
Art. 89. Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación	57
Art. 90. Disposición general	58
CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	

Art. 91. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Apto Para Urbanizar	59
Art. 92. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Apto Para Urbanizar	59
Art. 93. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano	60
Art. 94. Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado	60
TÍTULO V RÉGIMEN DE USOS	61
CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES.	
Art. 95. Definición de uso urbanístico	61
Art. 96. Clasificación de usos	61
CAPÍTULO 2 USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS.	
Art. 97. Definición y clases	63
CAPÍTULO 3 PRODUCCIÓN INDUSTRIAL.	
Art. 98. Definición y clases	65
Art. 99. Defensa del medio atmosférico	66
Art. 100. Protección de las aguas continentales	67
Art. 101. Ruidos y vibraciones	68
Art. 102. Residuos sólidos	68
Art. 103. Control de efectos contaminantes	70
CAPÍTULO 4 ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA.	
Art. 104. Definición y clases	71
CAPÍTULO 5 EQUIPAMIENTO.	
Art. 105. Definición y clases	72
CAPÍTULO 6 TERCIARIO.	
Art. 106. Definición y clases	74
Art. 107. Condiciones de los locales destinados a oficinas	74
Art. 108. Condiciones de los locales destinados a comercio	75
CAPÍTULO 7 RESIDENCIAL.	
Art. 109. Definición y clases	77
Art. 110. Condiciones	77
Art. 111. Programa mínimo	78
Art. 112. Dimensiones	78
Art. 113. Secado de ropa	78
CAPÍTULO 8 ESPACIOS AJARDINADOS.	
Art. 114. Áreas libres	79
Art. 115. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres	79

Art. 116. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres	80
CAPÍTULO 9 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.	
Art. 117. Definición y clases	81
Art. 118. Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos	81
CAPÍTULO 10 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.	
Art. 119. Definición y clases	82
TÍTULO VI <u>NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</u>	<u>83</u>
CAPÍTULO 1 DEFINICIONES.	
Art. 120. Definiciones	83
CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE VOLUMEN.	
Art. 121. Regulación de las ordenanzas	90
Art. 122. Medida del número de plantas de las edificaciones	90
Art. 123. Construcciones permitidas por encima de la altura	90
Art. 124. Vuelos, miradores y aleros	91
Art. 125. Salientes	91
Art. 126. Dimensiones de los patios	92
Art. 127. Patios mancomunados	92
Art. 128. Cobertura de patios	93
Art. 129. Edificación retranqueada. Cerramientos	93
Art. 130. Tipología de edificación retranqueada y aislada	93
CAPÍTULO 3 CONDICIONES TÉCNICAS.	
Art. 131. Escaleras, ascensores y portales	94
Art. 132. Garajes	95
Art. 133. Superficie de iluminación y ventilación	96
Art. 134. Chimeneas	96
Art. 135. Retretes y aseos	98
Art. 136. Instalaciones mínimas	98
Art. 137. Cimentaciones y muros	98
Art. 138. Fosas sépticas	99
Art. 139. Cerramientos de parcelas	99
Art. 140. Funcionamiento de grúas	99
CAPÍTULO 4 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.	
Art. 141. Parámetros exteriores de los edificios	101
Art. 142. Composición de los edificios	101
Art. 143. Conservación y ornato públicos	101
Art. 144. Rótulos	102
CAPÍTULO 5 CONDICIONES DE SEGURIDAD.	
Art. 145. Vallas de precaución y vallado de obras	103
Art. 146. Protección del arbolado	103
CAPÍTULO 6 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN.	

Art. 147. Definición	105
Art. 148. Aplicación	105
Art. 149. Condicionado general	105
TÍTULO VII <u>NORMAS ESPECÍFICAS DE SUELO URBANO</u>	<u>106</u>
CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.	
Art. 150. Aplicación de las Normas	106
CAPÍTULO 2 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.	
Art. 151. Ordenanzas de la edificación	107
Art. 152. SUR-1. Casco histórico	107
Art. 153. SUR-2. Ensanche Casco	108
Art. 154. SUB. Bodegas tradicionales	110
Art. 155. Equipamiento	111
Art. 156. Industrial	112
Art. 157. Espacio libre público	113
Art. 158. Espacio libre privado	113
Art. 159. Viario	113
CAPÍTULO 3 UNIDADES DE EJECUCIÓN.	
Art. 160. Objetivo y alcance	114
Art. 161. Regulación detallada de las Unidades de Ejecución	114
TÍTULO VIII <u>NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR</u>	<u>116</u>
CAPÍTULO 1 ÁMBITO, TRAMITACIÓN, DETERMINACIONES Y USOS.	
Art. 162. Ámbito, tramitación y determinaciones	116
Art. 163. Usos permitidos	116
CAPÍTULO 2 SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.	
Art. 164. Determinaciones específicas para los sectores del Suelo Apto para Urbanizar	117
TÍTULO IX <u>NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE</u>	<u>120</u>
CAPÍTULO 1 ZONIFICACIÓN.	
Art. 165. Zonificación	120
CAPÍTULO 2 ZONAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	
Art. 166. Usos y actividades autorizados en cada zona	121
Art. 167. Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivas	125
Art. 168. Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivas	128
Art. 169. Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial	130

TÍTULO X	<u>PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL</u>	132
Art. 170.	Catálogo	132
Art. 171.	Modificación del catálogo	133
Art. 172.	Intervenciones constructivas autorizadas	134
ANEXO 1	<u>FICHAS DE NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION</u>	
ANEXO 2	<u>FICHAS RESUMEN ORDENANZAS</u>	

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. Las presentes Normas tienen carácter de Normas Subsidiarias de Planeamiento, conforme a lo previsto en el art. 91.b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2.159/1978 de 23 de Junio (en adelante, R.P.U.), en desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/76 de 9 de Abril (en adelante L.S.).

2. Se aplicarán en la totalidad del Municipio de Leza, sin exclusión alguna.

Art. 2. Vigencia.

Una vez aprobadas definitivamente las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava, y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Art. 3. Efectos de las Normas Subsidiarias

1. Las Normas, conforme a los Art.- 131, 133 y 134 del L.S. son ejecutivas, públicas y obligatorias.

2. La aprobación de las normas implicará la declaración de utilidad pública, Art. 132 del T.R.L.S., de las obras en ellas comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

3. La publicidad de las Normas comporta el derecho a cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que, a tal efecto, deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento.

4. La obligatoriedad de las Normas significa el deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.

El efecto de la obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones de las Normas, para su desarrollo, de los Planes Especiales, los Planes Parciales de Ordenación, los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización, a tenor de lo dispuesto en el Art. 65 de L.S.

Art. 4. Revisión de las Normas.

Las presentes Normas serán objeto de revisión cuando resulte procedente por no responder cualitativa o cuantitativamente a los objetivos y criterios generales que rige la redacción actual de las mismas, siendo por sí solas causas suficientes las siguientes:

1. La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo del ámbito territorial de las Normas.

2. Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios, consecuencia del desarrollo económico y social.

3. La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a los factores básicos del planeamiento.

4. La modificación del ámbito territorial de las Normas.

Art. 5. Modificación de las Normas.

Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad de las Normas por no afectar, salvo de modo puntual y aislado a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

No se considerarán, en principio, modificaciones de las Normas:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las

propias Normas reservan al planeamiento de desarrollo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a Sistemas Generales o a espacios libres públicos de otra clase, ni aumento de los aprovechamientos lucrativos totales.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de las Normas, se hallen o no previstas en esta Normativa.

d) Las rectificaciones del catálogo producidas por la aprobación o modificaciones de Planes Especiales de protección.

Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el Artículo 161 del R.P.U. y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

Art. 6. Documentación de las Normas Subsidiarias.

Las presentes Normas están formadas por los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Normas Urbanísticas.
- c) Documentación gráfica.

Art. 7. Interpretación de las Normas.

Las presentes Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción y finalidades expresadas en la Memoria.

En los casos de duda, imprecisión o discrepancia entre los documentos prevalecerá, en primer lugar, la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario, en segundo, la documentación gráfica sobre cualquier otra y la Normativa sobre la Memoria.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación que se publicarán en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava.

Toda actuación o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual fuere la más correcta, definición que se incorporaría a las Normas como nota aclaratoria.

Cuando sean de tal entidad que afecten a aspectos sustanciales de las determinaciones del documento, deberá seguirse una tramitación idéntica a la establecida para las modificaciones de las Normas.

TÍTULO II DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Art. 8. Órganos actuantes.

1. El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponderá al Ayuntamiento de Leza, sin perjuicio de la iniciativa y colaboración particular establecida en la Ley y en la presente Normativa.

2. A la Administración del Estado y al Gobierno Vasco, así como a la Diputación Foral del Territorio Histórico de Alava corresponderá, dentro de sus respectivas atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

Art. 9. Instrumentos de Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias se realizará con arreglo a lo previsto en la L. S. y en esta Normativa, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Proyectos de Edificación.

Art. 10. Ámbitos de Desarrollo de las Normas.

1. La unidad de ejecución en el suelo urbano es el ámbito espacial delimitado en esta clase de suelo para la realización de operaciones de reforma interior, saneamiento, protección u otras previstas en la Ley, mediante Planes Especiales, o bien para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en los casos en que así se establece en las mismas.

2. Polígono es el suelo apto para urbanizar delimitado para la ejecución de un Plan Parcial. El ámbito de cada polígono podrá ser igual o inferior al Sector ordenado por el Plan Parcial correspondiente.

3. Sector es la unidad del suelo apto para urbanizar delimitada por el presente Plan para su ordenación a través de un Plan Parcial.

Art. 11. Adecuación del desarrollo a las Normas Subsidiarias.

1. Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales no podrán modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias. No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas, ni manteniendo para el Sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas comprendidas en el mismo.

2. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales de las Normas Subsidiarias. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios destinados a los sistemas públicos.

3. Cualquier alteración parcial de las Normas Subsidiarias, que no sea de las contempladas en la Ley para los Estudios de Detalle o que no se estuviese expresamente prevista por esta Normativa, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias.

Art. 12. Precisión de Límites.

Los límites de los ámbitos podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo conforme a los siguientes criterios:

- a) Responderán a ajustes debidos a:
 - 1) Las alineaciones o líneas de edificación vigentes.
 - 2) Las características topográficas del terreno.
 - 3) Los límites de la propiedad rústica o urbana.
 - 4) La existencia de arbolado y otros elementos de interés.

- b) No representarán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones de más de un 5% en relación con las superficies delimitadas en planos a escala 1:5.000 o mayor, de estas Normas Subsidiarias, ni de más de un 2% con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1: 2.000 o menor.

Art. 13. Variación o reajuste de alineaciones.

La adaptación o reajuste de las alineaciones se regulará mediante la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle según lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del R.P.U., siempre y cuando se justifique la no variación del volumen edificable.

CAPÍTULO 2 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Sección 1 Planes Parciales

Art. 14. Criterios de desarrollo de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos en las Normas Subsidiarias para cada uno de los ámbitos afectados, debiendo en todo caso ajustarse a las siguientes disposiciones:

- La unidad mínima afectada por el Plan Parcial será un sector completo de los definidos por las Normas Subsidiarias en el suelo apto para urbanizar.
- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación deberán ser localizados y diseñados de forma que contribuyan a la articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.
- Será exigible que el viario que definan los Planes Parciales garantice, junto con el acceso a los usos o a los estacionamientos de que disponga, el fomento del carácter que se asigne al área desde las Normas Subsidiarias.
- Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.
- Se deberá precisar el uso e iniciativa de los ámbitos en los que recaigan afecciones de toda índole.

Art. 15. Condiciones que deberán cumplir los Planes Parciales.

Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en los artículos 45 y 46 del R.P.U. y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del R.P.U.

Sección 2 Planes Especiales

Art. 16. Objeto y Contenido.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales con las finalidades expuestas en el Art. 76.2 del Reglamento de Planeamiento, y en el artículo 84 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Los Planes Especiales que se lleven a cabo contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 y siguientes del Texto refundido de la Ley del Suelo y artículos 77 y siguientes del Reglamento de planeamiento.

Art. 17. Criterios de Desarrollo de los Planes Especiales de Rehabilitación Integrada (P.E.R.I.) y de Protección (P.E.P.).

Los P.E.R.I. y P.E.P. serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos por las Normas Subsidiarias, debiendo, en todo caso, establecer los contenidos siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación se relacionarán para lograr la necesaria articulación del tejido urbano, siguiendo las directrices de estructura urbana que establecen las Normas Subsidiarias.
- Los usos colectivos y públicos deberán ser dotados de fácil acceso desde las vías principales, sin perjuicio de las demandas que pueden generarse por la incorporación de criterios de segregación de tráfico.
- Se deberá fomentar la utilización rigurosa de los elementos significativos del patrimonio urbano, social y económico, así como de aquellos que constituyen referencias simbólicas de la vida comunitaria.

Sección 3 Estudios de detalle.

Art. 18. Objeto y Contenido.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades expuestas en el Art. 65.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1259/78 de 23 de Junio.

Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 de su Reglamento de Planeamiento.

Su elaboración quedará limitada a los espacios concretos para los que se permita esta figura, conforme se indica en las Ordenanzas Particulares de cada zona.

Art. 19. Criterios de Desarrollo de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

- El equipamiento, los espacios libres y la red peatonal deberán ser elementos localizados y diseñados de forma que refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación de acuerdo con la definición que de la estructura del asentamiento concretan estas Normas Subsidiarias.
- Será exigible que el viario interior que definan los Estudios de Detalle garantice el acceso a los usos y a los estacionamientos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito en estas Normas.
- Se situarán los usos colectivos y públicos, garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

Sección 4 Proyectos de Urbanización

Art. 20. Definición y Contenido.

1. Los Proyectos de Urbanización se realizarán de acuerdo con los criterios definidos en los Artículos 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y estarán constituidos por los documentos señalados en los Artículos 69 y 70 del mismo, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1/1.000, en el que se fijen claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiese.

2. El diseño de los espacios de dominio y uso público cumplirá lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad.

Art. 21. Condiciones Básicas para su Aprobación y Ejecución.

No podrá aprobarse y ejecutarse ningún proyecto de Urbanización si no se acredita previamente la aprobación definitiva del Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle correspondiente, salvo que se refiera a obras en suelo urbano. Se admitirá, no obstante, la tramitación simultánea.

El cumplimiento de las presentes Normas no exime al peticionario de la obtención de aquellas licencias que puedan ser precisas como consecuencia de la necesidad de actuaciones en área de influencia de otros organismos como Diputación Foral, Gobierno Vasco, ...

Art. 22. Condiciones y requisitos para la redacción de proyectos de iniciativa privada.

En caso de que los proyectos de urbanización sean de iniciativa particular, se completará el expediente con una garantía equivalente al 25% del valor de los terrenos que han de urbanizarse, que responderá al incumplimiento del Plan de Etapas previsto y facultará al Ayuntamiento la realización subsidiaria de la urbanización.

A tal efecto deberá determinarse por el promotor del Proyecto el valor de los terrenos a urbanizar.

Art. 23. Complemento de los proyectos de edificación en Suelo Urbano.

Cuando un proyecto de edificación precise completar alguno de los servicios mínimos descritos para su correcta inserción, y siempre que se sitúe en suelo urbano, se realizarán aquellos cumpliendo la normativa técnica indicada a continuación y previa presentación de un Anejo de Proyecto que especifique claramente las obras a realizar. Será condición precisa la presentación de dicho documento para la concesión de Licencia de Obras de Edificación y su ejecución para la concesión de la Licencia de Primera Utilización.

Art. 24. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de Explanación y Pavimentación.

La vialidad que debe definirse en los Proyectos de Urbanización se ajustará a las siguientes características técnicas:

1. El ancho de los carriles de circulación de vehículos será en general de 3 m. El ancho de las bandas de aparcamiento se hará de 2,50 m. si el aparcamiento es en línea, y de 5 m. si el aparcamiento es en batería.

La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales se ejecutará de acuerdo con las recomendaciones al respecto de la Dirección General de Carreteras.

En todas las zonas de intersección de calles, plazas o puntos singulares será necesario ejecutar el estudio de las curvas de nivel de la superficie final en función de los perfiles longitudinales y los peraltes adoptados.

De este estudio se deducirá la necesidad de colocación de arquetas y sumideros en todos los puntos bajos para evitar la formación de charcos permanentes.

En todos los puntos bajos del perfil longitudinal se efectuará el mismo estudio definido anteriormente.

La definición geométrica de los bordes de calzadas e isletas cumplirá las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras para el Proyecto de instalaciones en zonas urbanas.

Será obligatoria la instalación de zonas de carga y descarga debidamente delimitadas y señalizadas cerca de las zonas comerciales, en el resto una cada 1,5 Ha. como mínimo.

2. Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una anchura mínima de 2,00 m. y podrá establecerse una pavimentación continua de calzada y acera en calles menores de 8 m. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse de forma que por ellas se puedan disponer con preferencia las canalizaciones de los servicios urbanos.

La unión de sendas peatonales a través de las calzadas de vehículos se efectuará por medio de pasos de peatones convenientemente señalizados.

Las sendas peatonales, en sí o a través de las calzadas de vehículos, deberán estar señalizadas para que sean totalmente transitables por personas con movilidad reducida, coches de niños, carros, etc., estableciéndose los oportunos vados en los bordillos.

3. Las aceras y red peatonal se ajustarán previo hormigonado de la base con 15 cm. de hormigón en masa según EHE. En las zonas de paseo de vehículos se pasará a un espesor de 20 cm. de hormigón armado.

4. El material de acabado de aceras para peatones será de baldosa o pavimentos continuos, con pendiente hacia la calzada del 2%.

5. El bordillo tipo a emplear para delimitar isletas, aceras con calzada o aceras con zonas de terraza o verde será de canto redondeado con un radio máximo de 1 cm. o bien achaflanado de 2 cm. y tendrá una altura máxima de 12 centímetros.

6. Su colocación irá precisada de la ejecución de una caja de 10 cm. de hormigón en la base y 15 cm. hacia el lateral de la acera como mínimo.

7. En zona de garajes se empleará bordillo achaflanado de 4 cm. de altura más 8 cm. en plano inclinado.

8. Se admitirán también enlosados para acabado de pavimentación según los diversos usos que se prevean, al objeto de dar variedad a las soluciones de pavimentación.

9. Las calzadas de vías rodadas se efectuarán con una sección transversal con acuerdo parabólico central con pendiente del 1% y pendientes en laterales de las aceras

hacia el bordillo del 2%.

11. Las calzadas que hayan de recibir tráfico rodado deberán ejecutarse de acuerdo con lo previsto en la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Art. 25. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de Abastecimiento y Distribución de Agua.

1. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización que tengan como objeto el abastecimiento de agua potable, se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE.IFA ("Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento").

Para el cálculo de la red en zonas residenciales el consumo medio será de 300 litros/habitante y día.

En zonas industriales el mínimo medio será de 0,50 litros/seg. y Ha.

El consumo punta para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3,0 el consumo diario medio.

El diseño podrá contener depósitos regulables intermedios en las condiciones previstas en la regulación vigente. En este caso, deberá asegurarse el consumo como mínimo de 1 día y la previsión suficiente para abastecer los puntos más altos de la zona a servir.

2. Bocas de riego e Hidrantes.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha. La localización de las bocas de riego será tal que sus áreas funcionales, medidas de acuerdo con la presión de la red, cubran el espacio a servir.

Para el riego de las calzadas se establecerán las bocas de riego suficientes de acuerdo con la presión de la red, para que con manguera de 10 m. puedan alcanzarse todos los puntos de las mismas.

En el diseño de los sumideros se tendrá en cuenta facilitar el riego y limpieza de cunetas por agua corriente en las mismas.

Se utilizará un hidrante de 100 mm. por cada 8 Ha. de suelo destinado a vivienda (localizado en un punto central y accesible) y por cada 4 Ha. en las demás áreas. La distancia entre hidrantes será inferior a 200 m.

Art. 26. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de Saneamiento y Alcantarillado.

El saneamiento y el alcantarillado a incluir en los proyectos de urbanización deberán redactarse de acuerdo con las preexistencias de la red municipal y las previsiones al respecto del Ayuntamiento y de las presentes Normas.

La conducción del afluente final hasta el punto de vertido se realizará a ser posible por caminos existentes o en proyecto, señalándose su posición. La red de alcantarillado seguirá el trazado viario o espacios libres de uso público. La separación máxima será de 50 m. entre sumideros o pozos de registro. La pendiente mínima en cualquier tramo será del 1% y la velocidad estará comprendida entre 1 y 3 m/sg, si no se justifica el empleo de conductores especiales.

Cumplirá así mismo los criterios de diseño y dimensionamiento de las canalizaciones de los apartados de Diseño y Cálculo de la Norma Tecnológica NTE-ISA. Se admitirá también, en cualquier caso, aparte de dicha Norma, cálculos específicos particularizados de la red, siempre que vengan indicados expresamente en una Memoria de Cálculos y sean correctos técnicamente según las indicaciones anteriores.

El material empleado en las conducciones de aguas fecales cumplirá en calidad de material, resistencias y sistema de ejecución de juntas las disposiciones del Pliego de Condiciones Técnicas de la Dirección General de Arquitectura, aprobado por el Ministerio de la Vivienda.

Se admitirá tubería de evacuación de hormigón o PVC en conducción de aguas residuales y pluviales, siempre que justifiquen debidamente su idoneidad técnica en función del Pliego citado. La ejecución de canalización, es decir, dimensión y profundidad de la zanja, colocación de tuberías, corchetes de las juntas, relleno y apisonado y refuerzo de la conducción en su caso, se efectuará conforme a las indicaciones de la NTE-ISA.

Los sumideros serán los determinados a tal efecto por el servicio municipal.

La superficie máxima de recogida de aguas pluviales y de riego será de 600 m² por cada sumidero.

Las cámaras de descarga, pozos de registro, pozos de resalte y aliviaderos serán del tipo especificado en la NTE-ISA, en el apartado de Construcción, si bien se admitirá sustituir el aparejo de ladrillo macizo de 25 cm. por hormigón en masa de 20 cm. de espesor como mínimo, o armado de 15 cm. de espesor mínimo.

Las tapas de fundición para el registro de los anteriores elementos estarán adecuadamente diseñadas para resistir el tipo de tráfico a que queden sometidas.

El acabado interior de los elementos de control de la red de saneamiento será enfoscado con mortero de cemento y bruñido final y ángulos redondeados.

Los edificios industriales deberán presentar y justificar un sistema de depuración específico para cada caso particular, en función de las características de sus aguas residuales y de acuerdo con las instrucciones específicas que le fijen los servicios técnicos municipales.

En los casos en que sea precisa una estación depuradora, ésta se situará fuera de zonas habitadas y a sotavento de los vientos dominantes.

La red tendrá unas secciones mínimas de 0,40 m. de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas, y 0,60 m. en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

Las velocidades oscilan entre 0,5 m/sg para hormigón vibropresado y 5 m/sg para tuberías de gres o fundición.

La pendiente mínima para evitar sedimentaciones será de 1% y, en todo caso, la que proceda sobre la mínima para que la velocidad de cálculo no descienda de 0,5 m/sg.

En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 m., a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones, y en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 m. Así mismo, se situarán pozos de registro en todas las uniones de conducto, cambio de dirección y de pendiente.

Se situarán cámaras de descarga en cabecera de los ramales importantes y en los que sirvan a varios edificios, su capacidad será de 0,5 m³ para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m³ para las restantes.

Queda totalmente prohibido verter o permitir que se viertan directa o indirectamente a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de sólidos, líquidos o gaseosos

que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros deshechos alguno o varios de los siguientes daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el exceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.
- Dificultades y perturbaciones de la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depurada previstos.
- Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que estos vierten.

Se prohíben vertidos esporádicos cuya concentración, caudal horario o cantidad horaria de poluciones exceda durante cualquier período los 15 minutos, y en más de 5 veces el valor promedio de 24 horas de la concentración, caudal horario o cantidad horaria de poluciones, y que pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento de las aguas residuales.

Esta prohibición se traduce en la necesidad práctica, en la mayoría de los casos, de instalar algún tipo de pretratamiento de homogeneización, y permite controlar el desecho periódico y esporádico de baños concentrados agotados procedentes, por ejemplo, de operaciones de tratamiento de superficies metálicas, tintas, textiles, etc.

Art. 27. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

El abastecimiento de energía eléctrica y alumbrado público de los proyectos de urbanización deberá cumplir las especificaciones técnicas:

1. Exigencias fotométricas:

- Niveles de Iluminación.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a pasar a ser de propiedad y uso público, se exigirá como mínimo un nivel de 25 lux. en servicio para las vías rodadas y un mínimo de 20 lux. en servicio para las vías peatonales. Se considerará como coeficiente de conservación 0,64.

- Uniformidad.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a ser de propiedad y uso público se exigirá como mínimo para las redes viarias rodadas una uniformidad media de 0,66 y extrema de 0,35 y para las vías peatonales una uniformidad media de 0,50 y extrema de 0,25.

2. Implantación.

En las zonas urbanas se tenderá a la implantación general por tresbolillo o pareadas.

3. Tipo de Lámpara.

En todas aquellas instalaciones de iluminación que vayan a ser de propiedad y uso público se exigirá la instalación de lámparas de vapor de sodio de alta presión con potencia normal de 250 W para las vías rodadas y de 150 W para vías peatonales. En las vías peatonales podrán plantearse alternativas que mejoren la definición de color.

4. Luminarias.

Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser de aluminio.
- Ser herméticas.
- Tener cierre de policarbonato en zonas de peligrosidad potencial, y de metacrilato en zonas normales.

5. Soportes.

Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Ser de una sola pieza.
- Estar galvanizados con calidad mínima de 520 gr/m² en zinc.
- Estar calculado con un coeficiente de seguridad de 3,5.
- Tener las cajas de bornes y fusibles totalmente protegidas.

6. Alturas.

Las lámparas de 250 W estarán a 10-12 m. de altura mínima, y las de 150 W podrán ir sobre columna de 5 ó 6 m. de altura.

7. Alumbrado integrado en edificios.

Se admitirán debidamente justificados, y con una clara precisión de la calidad de instalación.

8. Toma de tierra.

Se exigen tomas de tierra en todo tipo de soportes y armarios.

9. Tendido.

Será siempre subterráneo, con excepción de aquellos casos de iluminación integrada citados anteriormente, en que podrá apoyarse en las fachadas.

10. Cables.

Serán subterráneos y deberán ser siempre de cubierta de neopreno. En el caso de iluminación integrada, podrá ser de cubierta de PVC, pretendiendo siempre que la bajada del tendido de fachada al subterráneo vaya protegida en su unión al suelo por tubo de acero galvanizado hasta una altura de 3 m.

11. Armarios de Distribución de Alumbrado.

Deberán tener cabida para maniobra y medida, y disponer de los mecanismos necesarios para la reducción de nivel de alumbrado.

12. Proyecto.

Todos los Proyectos de urbanización irán acompañados de un estudio de iluminación en el que quede garantizado el cumplimiento de las normativas anteriormente citadas, fundamentalmente las exigencias fotométricas.

13. Suministro de Energía Eléctrica.

Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de Iberdrola, actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo.

Los tendidos eléctricos deberán discurrir por terrenos de dominio público, preferentemente

bajo aceras; al cruzar las calzadas, los cables se protegerán con tubos de PVC o similar, embebidos en macizos de hormigón.

Se prohíbe expresamente la localización de transformadores, centros o subestaciones de transformación en las vías públicas. Tales elementos deberán instalarse preferentemente en recintos subterráneos realizados al efecto y, en todo caso, en suelo de propiedad privada, debiendo el edificio resultante ajustarse en todo a la ordenanza correspondiente a la zona donde se ubique.

Si la carga total de un edificio sobrepasa los 50 Kw, la propiedad deberá facilitar a la compañía suministradora de energía el local capaz de acoger el Centro de Transformación en las condiciones que por acuerdo se determinen. Dicho Centro deberá cumplir las normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios.

La distribución en baja tensión se efectuará mediante cable subterráneo; sólo en casos excepcionales podrá autorizarse el tendido aéreo, teniendo éste carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento determine que deba pasar a subterráneo, siendo a cargo del propietario las obras a realizar para llevar a efecto el cambio de tendido.

Art. 28. Criterios mínimos de calidad y diseño en obras de Red Telefónica.

El proyecto se ejecutará con acuerdo con el servicio de Proyectos de la Compañía Telefónica Nacional de España, o por el Servicio que eventualmente pudiera sustituirla.

La Red de Distribución circulará de forma subterránea, preferentemente bajo las aceras y, en todo caso, por terrenos de dominio público.

Los cruces de cables bajo calzadas de circulación deberán estar contenidos en tubos de mayor diámetro, con arquetas en los bordes.

Quedan prohibidos los pozos o arquetas bajo calzadas de circulación.

Art. 29. Criterios de diseño sobre Plantaciones.

El tratamiento de los espacios libres se llevará a efecto dependiendo de su carácter público o privado y de su función.

Será obligada la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito rodado y en las peatonales, en los estacionamientos de vehículos y en los espacios libres destinados a parques y jardines de uso público.

Se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, jardines y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Se recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementen el conjunto.

En la introducción de especies arbóreas y arbustivas de plantación habrá de tenerse en cuenta, en todo caso, los factores climáticos y ecológicos del lugar de actuación.

Se retirará de forma selectiva los terrenos vegetales que pudieran ser sellados por las

labores de urbanización en orden a su reutilización en terrenos degradados de las proximidades.

Con carácter orientativo en este Municipio se plantarán las especies incluidas a continuación:

Árboles

- . Fraxinus angustifolia, fresno (Riberas fluviales)
- . Alnus glutinosa, aliso (riberas fluviales)
- . Poupulus alba, chopo blanco (riberas fluviales)
- . Platanus hybrida, plátano
- . Aesculus hippocastanum, castaño de indias
- . Quercus faginea, quejigo
- . Quercus ilex subsp. rotundifolia, carrasca
- . Olea europea, olivo
- . Prunus dulcis, almendro
- . Celtis australis almez, loroño
- . Morus alba, morera
- . Punica granatum, granado
- . Cercis siliquatum, Árbol del amor, árbol de Judas
- . Ceratonia siliqua, algarrobo
- . Pinus halepensis, pino carrasco
- . Pinus pinaster, pino marítimo
- . Eleagnus angustifolia, árbol del paraíso
- . Ficus carica, higuera

Arbustos y Matas

- . Ligustrum vulgare, aligustre
- . Rosmarinus officinalis, romero
- . Thymus vulgaris, tomillo
- . Thymus mastichina, tomillo salsero
- . Lavandula latifolia, espliego
- . Lavangula stoechas subsp. pedunculata, cantueso
- . Coletea arborescens, espantalobos
- . Cistus albidus, jara blanca
- . Quercus coccifera, coscoja
- . Tamarix canariensis, taray
- . Rhamnus lycioides escambrón, espino negro
- . Ephedra major, efedra
- . Sorbus domestica, sebal común
- . Jazminum fruticans, jazmín silvestre
- . Jazminum officinale, jazmín
- . Pistacia lentiscus, lentisco
- . Pistacia terebinthus, cornicabra
- . Rhus coriaria, zumaque
- . Juniperus oxycedrus, enebro de la miera
- . Juniperus phoenicea, sabina negra

Art. 30. Criterios sobre recogida de basuras.

Se estudiará obligatoriamente el sistema comunal de recogida de basuras. Si éstas se recogen provisionalmente en recintos dentro de las edificaciones, deberá estudiarse el aparcamiento del autocamión para el momento de la recogida sin que sobrepase la distancia de 70 m.

En caso de adoptarse la solución de contenedores fijos en el exterior, éstos deberán estar colocados de manera que no existan con los aparcamientos de superficie completos giros y retornos dificultosos.

Art. 31. Desarrollo y Normalización de los elementos constructivos y de los criterios de calidad y diseño en las Obras de Urbanización.

El Ayuntamiento queda facultado para redactar los Pliegos Generales de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas de cada obra o servicio, en desarrollo de las contenidas en las presentes Normas Subsidiarias y con respecto a los criterios mínimos de diseño y calidad definidos.

Queda facultado así mismo para redactar los modelos normalizados oficiales del municipio para distintos elementos de las redes de servicios como luminarias, arquetas, sumideros, pozos de registro, arquetas de llaves de paso, sección tipo de canalizaciones, etc.

Art. 32. Disposiciones de acomodación a la urbanización existente.

Cuando las preexistencias de redes de instalaciones urbanas no permitan cumplir en todos sus aspectos las condiciones mínimas de calidad y diseño desarrollados en los artículos precedentes, se presentará justificación detallada de sus causas y se resolverán los posibles conflictos con soluciones técnicas apropiadas sin rebajar los niveles de calidad indicados en el articulado anterior.

CAPÍTULO 3 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 33. Sistemas de Actuación.

La gestión del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Legislación Urbanística vigente.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señalan las presentes Normas y cuando éstas no lo indicasen lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran.

Art. 34. Sistema de Compensación.

Es aquel de los sistemas legales de actuación que tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo en régimen de solidaridad de beneficios y cargas.

Art. 35. Sistema de Cooperación.

Es aquel en que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos, reparcelando los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución salvo que ésta fuere innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

Art. 36. Sistema de Expropiación.

Se denomina así el sistema mediante el cual la Administración adquiere forzosamente todos los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, para urbanizarlos y devolverlos luego al mercado, obteniendo la ganancia derivada de su incremento valorado.

TÍTULO III DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Sección 1 Publicidad del Planeamiento

Art. 37. Consulta Directa.

1. Los ciudadanos en sus relaciones con el Ayuntamiento de Leza tienen, entre otros los siguientes derechos: Acceso a la documentación integrante de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las Normas y al registro que prevé el apartado 3 de este artículo.

El derecho de acceso conlleva el de obtener copia o certificado de los documentos cuyo examen es autorizado previo pago de las exacciones establecidas en ordenanza.

2. El Ayuntamiento de Leza deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta por los administrados.

3. El ayuntamiento de Leza formalizará el "Registro Municipal de instrumentos de planeamiento urbanístico", en el que se inscriban todos los acuerdos de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Delimitación de Unidades de Ejecución, Proyectos de Reparcelación, Proyectos de Compensación, así como acuerdos de revisión y modificación de los mismos.

Se inscribirán las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los instrumentos inscritos.

Se inscribirán también las resoluciones interpretativas a que se refiere el Art. 41 de estas Normas así como los convenios urbanísticos.

Art. 38. Consultas Previas.

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una actuación determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Art. 39. Informes sobre consultas urbanísticas.

1. Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

2. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca, polígono o sector objeto de la consulta.

3. El informe será suscrito por cualesquiera de los técnicos que emiten informe técnico o jurídico en expedientes de concesión de licencia.

4. El informe será comunicado al solicitante previo pago de la exacción establecida en ordenanza.

En el registro de salida se anotarán todos los informes que se emitan por el Ayuntamiento

de Leza.

El informe no anotado en el registro de salida se entenderá no emitido por el Ayuntamiento de Leza.

Art. 40. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento de Leza podrá crear, en la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiere, y el Ayuntamiento de Leza podrá exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

2. La cédula urbanística contendrá las circunstancias urbanísticas que especifica el apartado 3 del artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Art. 41. Consultas que requieran interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de cuestiones litigiosas o contradictorias del planeamiento, el Órgano competente resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones interpretativas se incorporarán como anexos a las Normas.

Art. 42. Regulación de la responsabilidad patrimonial de la Administración.

1. La responsabilidad patrimonial de la administración a los efectos de emisión de informes o cédulas se regulará por la Normativa Reguladora de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

2. Al margen de lo anterior se establece el siguiente régimen de vinculación:

a) Los informes emitidos por el Ayuntamiento serán nulos si contradicen cualquier norma o determinación vigente.

b) Las cédulas urbanísticas tienen carácter vinculante para la Administración y el administrado, siempre que no contradigan normas de rango superior.

c) Las cédulas urbanísticas quedarán en suspenso o serán nulas de pleno derecho en forma indisoluble con el planeamiento que les preste su base.

d) Los informes técnicos no tienen carácter vinculante.

Sección 2 Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

Art. 43. Procedimiento y Validez.

1. Los interesados podrán solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de alineación y rasantes sobre cualquier finca de suelo urbano para lo que aportarán copia del parcelario municipal a escala 1/500 o 1/1.000 con indicación de la finca objeto de solicitud.
2. Una vez satisfecho el pago de los derechos correspondientes se requerirá al interesado en día y hora para que se presente en el lugar objeto de alineación o rasante que será practicada por el correspondiente técnico municipal en el plazo que indique el catálogo de procedimientos. Del resultado del señalamiento de alineaciones y rasantes se suscribirá acta firmada por técnico municipal y por técnico designado por la propiedad.
3. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción, quedarán caducadas.

CAPÍTULO 2 LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección 1 Disposiciones Generales

Art. 44. Actos sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos:

1. Obras de urbanización.
2. Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
3. Obras de nueva planta.
4. Obras de reforma o ampliación.
5. Obras de conservación, reparación o mejora.
6. Demolición de construcciones.
7. Parcelación o reparación de terrenos.
8. Movimiento de tierras como desmontes, explanación, excavación y terraplenado.
9. Relleno o depósito de escombros.
10. Explotación de minas y canteras.
11. Tala de árboles.
12. La primera utilización en ocupación de los edificios e instalaciones.
13. Obras menores.
14. Colocación de marquesinas, carteles, anuncios, placas o letreros y farolas visibles desde la vía pública.
15. Cerramiento o cercado de terrenos y solares.
16. Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes, así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás elementos industriales, cuando pueda suponer variación de los supuestos de la licencia.
17. Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares de las construcciones.
18. Uso común, especial y normal de los bienes de uso público.
19. Usos y obras justificadas de carácter provisional sobre terrenos, que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, según lo establecido en el Art. 1.6 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
20. Cualesquiera actos de los señalados en los Instrumentos de Ordenación.

La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para personas y entidades privadas, y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público.

Art. 45. Alcance y contenido de la Licencia.

1. Las licencias se entenderán otorgadas, salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio del derecho de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. Las licencias relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio, serán transmisibles, pero el antiguo y nuevo titular de la actividad habrán de comunicar dicha transmisión por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el primero de ellos.
3. Las licencias concernientes a las cualidades de un sujeto o al ejercicio de actividades sobre bienes de dominio público, no serán transmisibles como regla general. En supuestos especiales, previa expresa autorización del Ayuntamiento, podrán transmitirse.
Cuando los actos sujetos a previa licencia sean promovidos por órganos del Estado o

entidades de derecho público, se tramitará el expediente oportuno, conforme a lo previsto en la Normativa Urbanística vigente.

4. Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la legislación vigente, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el planeamiento, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

5. Toda resolución que otorgue o deniegue una licencia deberá ser motivada.

6. En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

7. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la legislación urbanística vigente y de las presentes Normas o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del Suelo y Edificación.

8. En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.

9. La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra licencia o autorización exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Art. 46. Procedimiento de otorgar de Licencias.

El procedimiento de otorgar licencias es el establecido en la legislación vigente de régimen local.

Art. 47. Solicitud de Licencia.

1. La solicitud se formulará en el impreso Oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia.

Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes.

2. Si del examen de la documentación que se acompaña a la solicitud de licencia se deduce la existencia de deficiencias subsanables, se procederá a formular la hoja de reparos correspondiente que se comunicará al interesado. Si en el plazo de 10 días o plazo que señale el catálogo de procedimientos no se subsanan las deficiencias apuntadas, se entenderá que se renuncia a la solicitud de licencia formulada inicialmente.

Art. 48. Iniciación y caducidad.

1. Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro de los seis meses siguientes a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la legislación del Procedimiento Administrativo común.

El Ayuntamiento señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obra y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor.

Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto.

2. No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiera acordado en el sector de que se trate la suspensión de otorgamiento de licencias.

Sección 2 Disposiciones específicas sobre Licencias de Obras.

Art. 49. Clasificación.

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Licencias para obras de nueva planta.
- b) Licencias para obras de reforma.

Se conceptuarán como tales:

1. Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.
2. Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto modifiquen elementos comunes del edificio.
3. Instalación o modificación de ascensores y montacargas.
4. Las obras de tabiquería por las que se varíe sustancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.
5. Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su concepto como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

- c) Licencias para obras menores.

Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:

1. Obras que requieren proyecto visado y dirección facultativa:
 - Construcciones de barracones y quioscos para exposición y venta.
 - Instalación de marquesinas para comercio.
 - Construcción de pozos y fosas sépticas. (Se admiten sistemas homologados en sustitución de proyecto).
2. Obras que requieren dirección facultativa:
 - Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
 - Construcción de puentes, andamios y similares para obras de construcción.
 - Ejecución de catas, pozos y senderos de exploración.
 - Acodalamiento de fachadas.
 - Modificación de balcones, repisas, elementos salientes.
 - Demolición de edificios de una planta y con altura inferior a 4 m. o exentos de una sola planta.
3. Obras que no requieren dirección facultativa:
 - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
 - Colocación de postes.
 - Colocación de toldos.
 - Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
 - Ocupación provisional de la vía pública.
 - Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 m. las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
 - Construcción o instalación de barracones de obra.
 - Reparación de cubiertas y azoteas.
 - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial.
 - Colocación de puertas y persianas en aberturas.

- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie.
- Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- Reparación y sustitución de solados.
- Demolición y construcción de tabiques y mostradores.
- Colocación de escayolas y chapados.

Las solicitudes de licencia de obras menores requieren para su tramitación ir acompañadas de un documento en el que se describan escrita o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación, así como un presupuesto de las mismas.

En los supuestos en que se exija proyecto o dirección, se presentarán los correspondientes documentos firmados por facultativo competente y visados por los colegios profesionales respectivos y la hoja de encargo de dirección visada por los correspondientes colegios profesionales. (Carta de dirección).

Art. 50. Documentación de la Licencia de Obras.

1. Cuando con arreglo al Proyecto presentado, la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la previa licencia de actividad.
2. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Tres ejemplares del proyecto técnico visado, acompañado de los cuestionarios exigidos por la Administración de vivienda. Si la tramitación ante otros organismos lo exige se pedirá mayor número de ejemplares.
 - b) Oficios de direcciones facultativas debidamente visados.
 - c) Cuando proceda, Escritura de mancomunidad de patios, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas fueran de un mismo propietario deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patio, irrenunciable e irremediable por mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.
 - d) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.
 - e) Documento acreditativo del resguardo de fianza o aval.
3. El proyecto al que se refiere el apartado anterior contendrá los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se describan e indiquen los datos no representados gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubieran de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse las características y situación de las mismas. Igualmente incluirá un resumen de características relativas a la superficie y volumen fijados, números de viviendas, altura de cornisa, vuelos de balcones y voladizos, dimensiones de los patios, presupuesto final y descompuesto según los módulos de valoración resultantes, ..., a efectos demostrativos del cumplimiento de la Ordenación aplicable.
 - b) Planos de emplazamiento, a escala mínima 1/1.000 referentes a los planos de la

Normativa vigente, de cimentación, saneamiento, de las distintas plantas, secciones necesarias para la definición del edificio, alzados correspondientes a cada fachada, planta de cubiertas y de estructuras, todos ellos a escala mínima 1/100, siendo las plantas en el caso de viviendas a escala mínima 1/50, y planos de instalaciones a escala mínima 1/100.

Deberá incluirse información gráfica del frente de calle correspondiente, con ubicación de arbolado, servicios y mobiliario urbano.

c) Pliego de condiciones y presupuesto.

d) Apartado denominado: "Justificación urbanística". Análisis comparado entre normativa urbanística vigente y el proyecto presentado.

e) Los demás documentos exigidos por disposiciones vigentes.

4. Cuando con arreglo al proyecto técnico presentado, la edificación se destine a vivienda, la licencia no amparará el inicio de las obras sin que previamente se aporte el informe favorable de habitabilidad emitido por la Administración competente en materia de vivienda.

5. Podrá limitarse la documentación precisa a la exigida para un proyecto básico, en cuyo caso la licencia no amparará la iniciación de la obra sin que previamente se presente y apruebe el proyecto de ejecución referido a la totalidad de las obras o a las distintas fases en que se vaya ejecutando.

6. Para las licencias de obras de reforma o de ampliación, deberán presentarse los documentos correspondientes a obras de nueva planta y que sean precisos para la reforma o ampliación que se pretende. Por otra parte, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (se admite fotografía en sustitución de los alzados), así como el uso o actividad a que va a destinarse el local reformado o ampliado.

Art. 51. Modificaciones.

Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción al proyecto técnico en los extremos fundamentales, entendiéndose como tales los comprendidos en el anexo resumen de la memoria, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas se adapten a las necesidades del momento y sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

Art. 52. Condiciones previas o simultáneas a la licencia de obras: Cesión, Equidistribución y Urbanización.

1. En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera en relación con la licencia de obras:

a) En lo referente a cesión, los terrenos no podrán obtener licencia de construcción hasta el acceso de la Administración a la titularidad de los terrenos, mediante la suscripción de acta de cesión firmada por el titular registral y el representante municipal.

b) En las Unidades de Ejecución con necesidad de equidistribución, no podrá concederse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación.

En zonas en las que exista esta problemática, pero que en principio no se hayan incluido en Unidades de Ejecución, podrá delimitarse una nueva Unidad o englobar el terreno en otras existentes, sin que esto suponga modificación del planeamiento. Una vez delimitada la Unidad, no podrá concederse licencia hasta el momento expresado en el párrafo anterior.

c) Las obras de urbanización de parcelas que no tienen la condición de solar deberán realizarse previamente a la solicitud de licencia de edificación.

Si existiese proyecto redactado por la Administración respecto del tramo en cuestión, las obras se atenderán a lo previsto en ese proyecto.

En caso de que no exista proyecto municipal, se deberá acompañar al proyecto de construcción el proyecto de urbanización, con los niveles de precisión y diseño exigidos con carácter general para los mismos, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales.

d) Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, la Administración concederá licencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, si por el estado de realización de las obras de urbanización se considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. Podrá optarse por la presentación de un proyecto de urbanización independiente del proyecto de construcción, que en todo caso deberá presentarse previa o simultáneamente al de construcción.

La aceptación de las obras de urbanización, construidas de acuerdo con los proyectos de urbanización citados, será condición previa para la concesión de la licencia de primera ocupación, exigiéndose los mismos requisitos y certificados establecidos en el apartado anterior, así como la obtención de los enganches de las Compañías Suministradoras.

Esta aceptación únicamente supone la consideración de que las obras de urbanización son suficientes para la utilización de los edificios, y es un concepto independiente de la recepción provisional o definitiva de las obras de urbanización.

2. Las obras de reposición y mejora de la urbanización de parcelas que tienen la condición de solar, si son de escasa entidad, no se considerarán como obstáculo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, si no existen factores concurrentes de cesión o equidistribución.

En este caso se condicionará la licencia a la ejecución simultánea de las obras de reposición o mejora con criterios similares a los expuestos en el punto primero, apartado c).

Art. 53. Otras obligaciones del propietario o promotor.

El propietario o promotor de las obras está obligado a:

a) Formalizar aval o fianza para garantizar los daños que se puedan causar a bienes públicos.

b) Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.

c) Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el documento acreditativo de la obtención de licencia.

d) Cursar a la Administración Municipal comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.

- e) Construir o reponer la acera frontera a la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludían en el artículo 52.
- f) Reponer o indemnizar los daños que se causen al suelo, vuelo y subsuelo de las vías públicas.
- g) Retirar los materiales de obra, andamios, vallas y barreras sobrantes.
- h) Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del n1 de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle (con arreglo al modelo Oficial) cuando se trate de fincas situadas en intersecciones de cualquier calle.

Art. 54. Terminación de las obras.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante escrito al que deberá acompañar los siguientes documentos visados por el Colegio Oficial correspondiente:

- a) Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
- b) Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, con una Memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.
- c) Documentación redactada por la Dirección Facultativa que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios técnicos municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto, se comunicará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

3. Al otorgarse la licencia de ocupación se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, si no se hallasen pendientes de ejecución o de pago algunas de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, en cuyo caso su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras hayan sido ejecutadas y satisfechas.

Sección 3 Otras Licencias.

Art. 55. Licencia de Obras de Urbanización.

Con la solicitud de licencia de obras de urbanización, se acompañarán por triplicado, los siguientes documentos:

- a) Plano de Situación a escala igual o superior a 1/2.000.
- b) Proyecto Técnico (constructivo).
- c) Justificante de haber depositado la fianza correspondiente a la realización de las obras, que en ningún caso será inferior al 30% del importe estimado de las mismas. Dicha fianza se devolverá una vez concluidas las obligaciones del promotor y como

mínimo, una vez recibidas definitivamente las obras por parte del Ayuntamiento en los casos de urbanización de espacios públicos.

El proyecto técnico estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales proyectados y su conexión con lo existente, justificando su viabilidad.
- b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.
- c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de 1 metro en el que se indique la edificación y arbolado existente, así como los servicios y servidumbres existentes y su restitución (en su caso).
- d) Plano de perfiles de los terrenos.
- e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios.
- f) Presupuestos de las obras y de las instalaciones con resumen general.
- g) Pliego de condiciones económico-facultativas, con indicación del orden de ejecución, así como de los plazos de las distintas etapas y del plazo total.
- h) Cumplimiento de la Normativa para la supresión de barreras urbanísticas.

Art. 56. Licencias de Parcelación.

1. Será posible la concesión de licencia de parcelación de un terreno cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre el tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc.
2. En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, distancias a linderos, etc.
3. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se haga referencia al Planeamiento que establezca las condiciones de parcelación describiéndose la finca a parcelar y justificación jurídica y técnica de la operación de parcelación.
Se deberán describir las parcelas resultantes con expresión de su superficie, características y dimensiones.
- b) Nota simple informativa del Registro de la Propiedad.
- c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1/2.000.
- d) Plano topográfico de información a escala 1/500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, con identificación de las parcelas catastrales afectadas por la parcelación.
- e) Plano de parcelación acotado a la misma escala con expresión de parcelas resultantes.

Art. 57. Licencia para Movimiento de Tierras.

1. Las excavaciones, explanaciones, desmontes, rellenos, vertederos, escombreras y movimientos de tierras en general, también precisarán licencia municipal, salvo que tales movimientos de tierras fuesen parte integrante de otra actividad amparada, a su vez, por licencia o autorización municipal.
2. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
 - b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - c) Plano que se considere necesario para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
 - d) Memoria en que se concreten las previsiones sobre etapas, características de las obras, clase de materiales a utilizar en el vertido, si lo hubiese, plazos de ejecución, estado actual de los accesos y desagües, obras auxiliares necesarias y tratamiento que habrá de darse a la superficie que resulte en definitiva.
 - e) Si el solicitante no fuera propietario de la totalidad del terreno, deberá acompañarse la conformidad expresa de todos los afectados.
 - f) Carta de dirección facultativa.
3. Estas licencias quedarán siempre condicionadas a lo siguiente:
- a) El perfil definitivo del terreno quedará integrado en su entorno, sin quiebras bruscas de rasante.
 - b) Se realizarán las obras necesarias para el adecuado drenaje del terreno y la conducción de las aguas a cursos existentes, evitando embalsamiento.
 - c) El movimiento del suelo no producirá efectos contaminantes a la atmósfera o a las aguas.
4. El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.
5. Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Art. 58. Actividades previstas en la Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

1. Con la solicitud de licencia de apertura de actividades previstas en la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines se acompañarán los siguientes documentos:
- a) Proyecto técnico, por triplicado, de la actividad, firmado por facultativo competente.
 - b) Nombramiento de técnico director de obra.
 - c) Relación, por duplicado, de vecinos colindantes y otros que puedan ser afectados con indicación del uso a que se destina el local, firmada por el solicitante.
 - d) Autorizaciones concurrentes o previas que sean precisas, por ser impuestas por disposiciones generales.

e) Ficha de datos técnicos del registro de actividades clasificadas exigida por la Administración Medioambiental.

2. El proyecto técnico contendrá los datos precisos para que pueda comprobarse si la actividad cuya licencia se solicita se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación aplicable, sin que sea necesario la inclusión de detalles no condicionantes de la licencia. Como mínimo el Proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica en la que se describa la actividad y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos.
- b) Plano de situación a escala comprendida entre 1/2.000 y 1/5.000.
- c) Plano de emplazamiento a escala comprendida entre 1/200 y 1/500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se halla ubicada la misma con expresión de la situación relativa del local respecto de los edificios o centros de uso público próximos.
- d) Planos de plantas y secciones a escala 1/50 o 1/100, acotados, donde se anotarán y detallarán todos aquellos datos necesarios para facilitar la comprobación del cumplimiento de las Ordenanzas aplicables, situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa del titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan.
- e) Pliego de condiciones detallando características de los materiales correctores
- f) Presupuesto de la instalación.

3. La memoria a que se refiere el párrafo anterior constará como mínimo de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencias a los fundamentos legales y técnicos en que se basa la petición:

- a) Titular de la petición y persona que la represente.
- b) Domicilio industrial y social.
- c) Actividad, clasificación decimal (principal y secundarias) y categoría.
- d) Características del local o edificios: situación, año de construcción, superficies ocupadas, descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas de prevención de incendios.
- e) Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
- f) Relación de maquinaria autorizada y solicitada con indicación de sus características y potencias totales en Kw. y computables a efectos de aplicación de límites, así como el inventario de todos los elementos auxiliares (ascensores, montacargas, calefacción, aire acondicionado, etc.).
- g) Proceso industrial con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de las materias primas hasta llegar a los productos terminados.
- h) Producción: cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los

productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.

i) Posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, polvo, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad: posibles efectos aditivos teniendo en cuenta las instalaciones preexistentes en la zona y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la Legislación vigente.

De la misma forma se indicará también, el tráfico, tanto de vehículos como de personas que se generará en la zona de emplazamiento previstos, si fuesen necesarios. Todo esto teniendo en cuenta también los efectos aditivos.

j) Personal: número de empleados en plantilla con indicación de categoría y sexo.

k) Anexo de cálculo, que justificará la eficacia de las medidas correctoras.

4. Se exceptúan de lo determinado en párrafos anteriores las instalaciones tales como arcones, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móviles de capacidad total no superior a 5 m³, ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rodantes, instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 Kw y pequeños aparatos complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas. Para instalaciones exteriores tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición deberá acompañarse de proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

Art. 59. Tramitación específica de las licencias para actividades clasificadas.

La licencia queda supeditada a las visitas de comprobación efectuadas por Técnicos competentes, exigiéndose al interesado la puesta en marcha de las instalaciones para comprobar la eficacia de las medidas correctoras.

La actividad autorizada por la licencia no podrá comenzar a ejercerse mientras no se realice la visita de comprobación.

El Alcalde podrá ordenar, en cualquier momento, que se gire visita de inspección por un Técnico a las instalaciones o actividades que estén ya funcionando, a fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, y sin perjuicio de la exigencia de otras condiciones o medidas correctoras previstas en las legislaciones sectoriales o generales que le sean de aplicación.

Respecto a la caducidad, se estará a lo dispuesto con carácter general en lo señalado en las presentes Normas, salvo si se trata de instalaciones "de temporada", en cuyo caso no computará el período de inactividad habitual.

Art. 60. Reforma, ampliación o traspaso de actividades clasificadas.

No se podrán conceder licencias para ampliación o reforma ni se autorizará el traspaso de industrias o actividades que no reúnan las condiciones establecidas en la legislación vigente y demás legislación sectorial complementaria, a no ser que las medidas correctoras que se adopten eliminen con la debida garantía las causas determinantes de su calificación como actividades clasificadas.

En todos estos casos se requiere la incoación de un nuevo expediente, como si se tratase de nueva instalación.

Art. 61. Comprobación, inspección y sanciones.

1. Se comunicará por escrito a la Alcaldía el momento en que están realizadas las instalaciones aportando el Certificado Final de Obra suscrito por técnico competente para que pueda girarse la correspondiente visita de comprobación dentro del plazo que señale el catálogo de procedimientos.

En el supuesto de que las instalaciones no respondan al proyecto aprobado, o bien que las medidas correctoras no tengan la efectividad prevista, el Ayuntamiento comunicará tal hecho al interesado para que proceda a efectuar las correcciones necesarias, no permitiéndose la puesta en funcionamiento hasta tanto no sean subsanadas las deficiencias observadas.

Una vez realizada la visita de comprobación y acreditado el cumplimiento efectivo de las condiciones de la Licencia y Normas Generales, legales y reglamentarias por la Alcaldía, se autorizará el funcionamiento de la instalación o actividad.

2. El Ayuntamiento podrá ordenar en cualquier momento, que por un Técnico se gire visita de inspección a las actividades que vayan desarrollándose o instalaciones que funcionen, para comprobar el cumplimiento de las exigidas en la licencia.

Las revisiones periódicas que se practiquen tendrán por objeto constatar el mantenimiento de aquellas condiciones.

Se requerirá al propietario, administrador o gerente de las actividades para que en el plazo que se señale, corrija las deficiencias comprobadas. Este plazo se fijará de forma discrecional en función del posible peligro, las posibilidades de corrección, las condiciones de la actividad, las contingencias que puedan derivarse tanto de su paralización como de su continuidad, etc. En caso de peligro inminente, el cierre será inmediato.

3. Agotados los plazos sin que los requisitos hayan subsanado las deficiencias detectadas, el Alcalde, a la vista de los resultados de las comprobaciones llevadas a cabo y dando audiencia al interesado, dictará resolución imponiendo alguna de estas sanciones:

- Multa.
- Retirada temporal de la licencia, con la consiguiente clausura o cese de la actividad mientras subsista la sanción.
- Retirada definitiva de la licencia concedida.

Art. 62. Libro de Registro de actividades clasificadas.

El Ayuntamiento de Leza llevará un Libro-Registro de Actividades clasificadas, en el cual constarán no solo las que se autoricen en lo sucesivo, sino también las que existan a la aprobación de estas Normas.

Art. 63. Actividades exentas (por su escasa entidad) pero que requieran medidas correctoras.

1. Solicitud.

Al solicitar la Licencia Municipal, se presentarán por duplicado los siguientes documentos:

- a) Instancia en modelo Oficial.
- b) Estudio Técnico. Tendrá como mínimo los siguientes documentos:
 - Memoria. Describirá el tipo de instalación a realizar, así como las medidas correctoras adoptadas, para subsanar los ruidos, vibraciones, evacuación de gases a la atmósfera, vertidos a cauces públicos y todas otras causas que atenten contra la sanidad ambiental.
 - Planos. Los de la instalación, con detalle de la potencia en CV, y emplazamiento.

- Presupuesto. El general de la instalación.

2. Tramitación.

Recibidos los documentos a que se refieren los artículos anteriores, el Ayuntamiento podrá adoptar las siguientes resoluciones motivadas en informe técnico:

- a) Procedencia de continuar la tramitación, por considerar que la actividad o instalación no es clasificada. En este caso en el plazo máximo que señala el catálogo de procedimientos, se otorgará o denegará la licencia. El expediente se integrará al menos por informe técnico urbanístico e informe sanitario.
- b) Considerar que la licencia debe tramitarse como actividad clasificada. Si así fuese, se requerirá al titular, para que en plazo de diez días, realice la conversión del expediente, con la advertencia expresa de denegación de la licencia en el supuesto que así no lo hiciera.

3. Otras disposiciones.

Será de plena aplicación a estas licencias, lo expresado para las actividades exentas (Decreto 165/1999), relativo a subsanación de deficiencias, comprobaciones, licencias, caducidad, reforma, ampliación, traspaso, inspección y sus derechos, sanciones y recursos.

Art. 64. Licencia para modificación o instauración de Usos.

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá aportarse documentación con el contenido indicado en estas Normas Subsidiarias.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1/500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas. En este plano se indicará si el edificio existente se ajusta o no a las alineaciones y rasantes.
- c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia. (Se admitirá la fotografía para sustituir los alzados de estado actual).
- d) Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.
- e) Justificación específica de que cumple, en su caso, las prescripciones relativas a prevención de incendios y reserva de espacios para aparcamientos.
- f) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, cuando las condiciones originales se vean afectadas.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso del edificio viene aparejada a la realización de obras de ampliación o reforma deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Art. 65. Licencia para demolición de edificios.

1. Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado y por el facultativo designado para dirigirlas.
 2. Con la solicitud se acompañarán como mínimo los siguientes documentos:
 - a) Plano de emplazamiento a escala 1/500.
 - b) Croquis de plantas, alzados y secciones.
 - c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, programa y coordinación de los mismos y precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y predios vecinos.
 - d) Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.
 - e) Fotografías del exterior y elementos comunes interiores como mínimo en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional.
 - f) Comunicación de la aceptación de los facultativos designados como directores de las obras, visada por los Colegios Oficiales correspondientes.
 3. Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de Patrimonio y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo. En este supuesto el derribo deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y dos juegos de fotografías del edificio antes de su demolición.
 4. Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento y el plazo dado es superior a un mes se procederá como en un derribo normal, con presentación de proyecto. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara a efectos de presentación de documentos.
- Art. 66. Licencia para instalación y funcionamiento de grúas.

1. Con la obtención de licencias para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación, así como las bandas de circulación peatonal y vial y su seguridad.
 - Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso tendrán que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, altura de la pluma, etc., de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar.
 - Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido coincidentes.

- En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más desfavorables en lo referente al área de barrido, altura de la pluma, etc.

b) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 25.000.000 de pesetas, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.

c) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

d) Solicitud de puesta en servicio en el Departamento de Industria Comercio y Turismo del Gobierno Vasco.

e) Contrato de mantenimiento e inspección periódica de la grúa.

2. Para conceder la licencia de funcionamiento de la grúa, una vez instalada, se aportará adicionalmente el siguiente documento:

- Documento, visado por el Colegio Oficial correspondiente y expedido por técnico competente, acreditativo de que éste asume el control de buen funcionamiento y la seguridad de la grúa mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.

3. En el supuesto de que se desplace o traslade la grúa dentro de la misma obra, se solicitará nueva licencia.

Art. 67. Licencia de ocupación, funcionamiento y apertura.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos y en que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión

de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades en que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificado que proceda en razón del uso residencial.
- c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de uso o actividad de que se trate.
- d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y gas acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 52.1d) de estas Normas.
- g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para la concesión o denegación será el señalado en el catálogo de procedimientos.

5. Queda prohibida, al promotor, la entrega de las viviendas a sus adquirentes, en tanto no obtengan la licencia de primera ocupación.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultase ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidiesen la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la cláusula de la instalación o edificio afectados.

CAPÍTULO 3 ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Art. 68. Objeto y Efectos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios, instalaciones, terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

El Ayuntamiento deberá formular a dichos propietarios y usuarios los requerimientos que sean precisos para que se cumplan adecuadamente las obligaciones expresadas.

2. A la vista de lo informado por los funcionarios municipales correspondientes, dando cuenta del incumplimiento de las obligaciones anteriormente expresadas, la Alcaldía formulará requerimiento preliminar a los interesados señalándoles la deficiencia concreta a corregir y otorgándoles para ello un plazo de diez días.

3. Si dicho requerimiento preliminar no fuera atendido se procederá a instruir y tramitar el oportuno expediente, que será contradictorio, y donde se fijarán con toda precisión los trabajos que deben realizarse y plazos que se otorgan a los obligados a ello, tanto para iniciarlos como para concluirlos.

Dicho expediente será resuelto por la Alcaldía.

4. Si los trabajos ordenados no se iniciaran o concluyesen dentro de los plazos otorgados, procederá el Ayuntamiento a realizarlos, previa advertencia al obligado a ello y a su costa.

La ejecución subsidiaria se llevará a cabo directamente por el personal municipal si su escasa cuantía e importancia lo permite.

En caso contrario se confeccionará el correspondiente proyecto técnico, cuya ejecución se contratará por el Ayuntamiento ajustándose a las Normas que regulen la contratación municipal.

Los obligados a realizar las obras serán considerados parte interesada en el expediente, y se les notificarán cuantas resoluciones recaigan en el mismo.

5. El importe de los trabajos que realice subsidiariamente el Ayuntamiento se cobrará por la vía del apremio y su abono podrá exigirse por anticipado y con carácter cautelar a reserva de su liquidación definitiva.

6. Acordada la ejecución subsidiaria de los trabajos ordenados, se instruirá expediente sancionador a los obligados a realizarlos, que concluirá por resolución del órgano competente.

La sanción impuesta se graduará en proporción a la naturaleza de los trabajos cuya ejecución se ordenó y su cuantía.

Dicho expediente sancionador se instruirá y tramitará conforme a las determinaciones recogidas sobre el particular en la Legislación de Procedimiento Administrativo común y normas reglamentarias de desarrollo.

CAPÍTULO 4 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Sección 1 Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Art. 69. Obligaciones de conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Art. 70. Contenido del Deber de Conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación lo regulado por los Art. 21 y 245.1 del T.R.L.S. y 19 de L.E. 6/98:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 80 de estas Normas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

2. A efectos de las obligaciones reguladas en esta Sección, las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

3. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

Art. 71. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

a) En urbanizaciones:

- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b) En construcciones:

- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de

modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

- Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infracción o peligro para las personas.

- Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas, y los elementos susceptibles de producir molestias de ruidos.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

Art. 72. Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1.b) del artículo anterior rebasara los límites establecidos en el mismo y existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento, mediante acuerdo de pleno, podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y excluir al inmueble del régimen previsto en el artículo 247.2.a) del T.R.L.S. y requerir al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Art. 73. Ordenes de Ejecución para la conservación.

1. Aún cuando no se deriven de las presentes Normas ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento y, en su caso la Diputación Foral, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 246 del T.R.L.S., podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Art. 74. Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Cuanto se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación de arrendamientos urbanos.

Sección 2 Conservación específica del Patrimonio Catalogado.

Art. 75. Declaración de utilidad pública.

La catalogación de edificios y demás bienes inmuebles o de interés cultural comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

Art. 76. Alcance de la Catalogación.

1. La catalogación como bienes inmuebles de interés cultural de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en las presentes Normas.

2. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos autorizados por el planeamiento especial de protección.

3. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación de las Normas, con excepción de aquellos que estuviesen autorizados mediante Ordenanza.

4. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección primera del presente Capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por las presentes Normas o por el planeamiento especial de protección, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben.

Sección 3 Conservación específica y ocupación temporal de solares.

Art. 77. Deber de conservación de solares.

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad siguientes:

a) Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla de las determinadas en las presentes Normas.

b) Tratamiento de las superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.

CAPÍTULO 5 ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Art. 78. Procedencia de la declaración de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del Art. 247.2. del T.R.L.S.

Art. 79. Daños no reparables.

1. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquéllos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1. de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido, expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Art. 80. Obras de Reparación.

1. Son obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados en aquel que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de la reparación se determinará mediante la redacción de un Proyecto Básico de Reparación que contenga al menos:

a) Memoria descriptiva detallada de las condiciones preexistentes a reponer, de los elementos dañados y de las soluciones técnicas adoptadas para la reparación, justificando la idoneidad de las mismas.

b) Reproducción fidedigna de la documentación gráfica y escrita del Proyecto original si existe.

c) Documentación gráfica suficientemente detallada de la edificación en su estado actual, con señalamiento de las partes dañadas y de las soluciones adoptadas para su reparación.

d) Presupuesto pormenorizado del coste de cada una de las obras de reparación, según partidas técnicamente diferenciables y a precios unitarios de mercado.

3. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación.

Servirán de base para la determinación del valor de reposición los módulos de venta de las viviendas de Protección Oficial.

La depreciación se estimará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo x el número de años del edificio que no podrá ser inferior a diez, ni superior a trescientos.

Art. 81. Relación con la Ordenación.

La simple disconformidad con las Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación de los citados instrumentos.

Art. 82. Relación con la habitabilidad.

Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

CAPÍTULO 6 COMIENZO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 83. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El propietario del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar deberá cumplir los deberes urbanísticos y, consiguientemente, adquirir las diferentes facultades de ese carácter en estos plazos:

a) Para el cumplimiento de los deberes de cesión equidistribución y urbanización de los sectores del Suelo Apto para Urbanizar, que a la entrada en vigor de las presentes Normas cuenten con Plan Parcial aprobado, será el señalado en éste.

b) En caso contrario, será el que señale el Plan Parcial, sin que pueda ser superior a ocho años, contados desde la vigencia de estas Normas y cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

c) Para el cumplimiento de los expresados deberes en las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, será:

- Cuando haya de redactarse un Plan Especial de Reforma Interior, el señalado en éste, con los límites establecidos en el párrafo anterior para los planes parciales.
- Cuando no sea preciso el Plan Especial de Reforma Interior, cuatro años desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

d) Para la conversión de parcelas en solares y solicitud de la correspondiente licencia de edificación en suelo urbano será de seis años a partir de la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

e) Para la solicitud de la licencia de edificación en los solares de un Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior, el señalado en el plan, sin que pueda ser superior a seis años a partir de su aprobación y ocho desde la vigencia de estas Normas Subsidiarias.

f) Para la solicitud de la licencia de edificación en aquellos terrenos que a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias merezcan la condición de solar, será de cuatro años a contar desde ese momento.

En unidades de ejecución, cuando no se exija un plan especial de reforma interior, seis años desde la vigencia de estas Normas.

g) Para el comienzo y finalización de las obras de edificación, los señalados en el artículo 48 de esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

TÍTULO IV DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO 1 DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Art. 84. Clasificación del Suelo.

1. La clasificación del suelo consiste en la división del territorio ordenado, proyectada físicamente en los planos de ordenación, con arreglo a las clases de suelo establecidas en el T.R.L.S., en función de la cual viene determinado el estatuto básico del derecho de la propiedad y en especial al régimen de facultades y deberes legales atribuidos al mismo.

2. Las presentes Normas utilizan las categorías de suelo previstas en el T.R.L.S. y clasifican el territorio que comprenden:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo no Urbanizable.

Art. 85. Calificación del Suelo.

1. La calificación global divide el territorio en zonas y áreas, asignando a éstas los correspondientes usos globales y la intensidad de los mismos y regulando el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo.

La calificación global se conforma con los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio definida en el Art. 25 del Reglamento de Planeamiento y la delimitación de las áreas del suelo no urbanizable preceptuadas en el Art. 36.a) del mismo texto legal.

Comprende las siguientes zonas:

- a) Zonas de aprovechamiento lucrativo:
 - Residenciales.
 - Industrial
 - Terciario.
 - Equipamientos.
- b) Sistemas Generales:
 - Sistema General de Comunicaciones.
 - . Comunicaciones viarias.
 - . Comunicaciones carreteras.
 - . Comunicaciones Red de caminos rurales.
 - . Comunicaciones ferroviarias.
 - Espacios libres.
 - Equipamiento comunitario.
 - . Administrativo.
 - . Sanitario.
 - . Asistencial.
 - . Cultural.
 - . Docente e Investigación.
 - . Espectáculos.
 - . Deportivo.
 - . Recreativo.
 - . Religioso.
 - . Protección y Seguridad.

- . Cementerios.
- . Servicios urbanos.
- Instalaciones básicas.
 - . Abastecimiento de agua.
 - . Saneamiento de vertidos líquidos.
 - . Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos.
 - . Suministro de energía eléctrica.
 - . Suministro de gas.
 - . Oleoductos.
 - . Comunicación social.

c) Zonas del suelo no urbanizable.

2. La calificación pormenorizada determina la asignación de los usos concretos correspondientes a las diferentes zonas, definiendo los autorizados en cada parcela y reglamentándolos detalladamente mediante su Ordenanza de edificación específica.

La calificación pormenorizada es función propia de las Normas para el suelo urbano de edificación directa y del planeamiento de desarrollo para el suelo apto para urbanizar y las áreas de suelo urbano de planeamiento remitido, sin perjuicio de que se establezca una concreción similar en el resto del territorio en atención a los objetivos de planeamiento.

3. En razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las calificaciones global y pormenorizada los tipifican con arreglo a los siguientes criterios:

a) Uso característico: Es aquel que caracteriza la calificación (global o pormenorizada) de una zona o ámbito por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que le son propios.

c) Usos prohibidos: Son aquellos que impiden las calificaciones de estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

4. La calificación global figura en el Plano N° 2 "Calificación Global" y Plano N° 1 "Clasificación del Suelo y Zonificación del Suelo no Urbanizable".

La calificación pormenorizada de suelo se define en el plano del mismo título (Plano N° 4).

Art. 86. División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en las Normas Subsidiarias en las distintas clases, zonas y áreas del suelo se distinguen los siguientes ámbitos de planeamiento:

a) En zonas urbanas de aprovechamiento lucrativo:

- Ámbitos de ordenación directa, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de las Normas para la zona de que se trate.
- Ámbitos de planeamiento diferenciado, caracterizados por incorporar las Normas, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

- Ámbitos de planeamiento remitido. Son aquellos para los que las Normas Subsidiarias contienen, o bien la ordenación básica con remisión de la de detalle a ulterior desarrollo por medio de Planes Especiales de Reforma, o bien la ordenación detallada pero pendiente de ser completada mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

b) En suelo urbanizable:

- Sectores de suelo apto para urbanizar sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes.

c) En los Sistemas Generales de cualquier clase de suelo:

- Remiten la realización de determinados elementos de sistema general a una ordenación detallada por medio de Planes Especiales.

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de planeamiento de desarrollo figura en el Plano N1 3 "Ámbitos de Planeamiento. Ámbitos de Ejecución".

Art. 87. División del suelo en razón de la gestión urbanística.

1. Las Normas Subsidiarias determinan y prevén la delimitación en los siguientes supuestos:

a) Terrenos del suelo urbano de actuación directa, no incluidos en unidades de ejecución.

b) Unidades de ejecución continuas y discontinuas para reparto de cargas en el suelo de ordenación directa, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución de las Normas.

c) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento diferenciado.

d) Unidades de ejecución para la gestión en áreas de planeamiento remitido que deberán delimitarse según las previsiones de las Normas Subsidiarias.

e) Actuaciones aisladas para la gestión de las dotaciones puntuales no incluidas en unidades de ejecución.

2. El plano de ámbitos de gestión contiene las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano.

CAPÍTULO 2 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREFEXISTENTES

Art. 88. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 137 del T.R.L.S. se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

a) Fuera de ordenación expresa:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local, salvo que las propias Normas Subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.
- Los que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación.

b) Fuera de ordenación no expresa:

- Los que no encontrándose en la situación del apartado anterior están en contradicción con las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de las Normas Subsidiarias o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

Art. 89. Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación.

1. En los edificios situados fuera de ordenación expresa, solamente se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, conservación y ornato y consolidación.

c) Además en los supuestos contemplados en el Art. 137. 3 del T.R.L.S., las de consolidación, siempre que no afecte por una vez o sucesivamente a más del 20% de la superficie de sus elementos estructurales o forjados. Esta limitación nunca será aplicable al supuesto a que se refiere el párrafo primero del apartado 1.a) del artículo anterior.

d) Cuando los edificios que alberguen usos incompatibles con los permitidos por la calificación, se sitúen en suelo no urbanizable también se permitirá el cambio a un uso compatible, siéndoles de aplicación lo establecido en el punto 2.c) de este artículo.

2. En los edificios situados fuera de ordenación no expresa se permitirán las siguientes intervenciones constructivas:

a) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación fuera de ordenación.

b) Las de restauración científica, restauración conservadora, categoría A, conservación y ornato, consolidación y reforma y ampliación, siempre sin sobrepasar, en este caso, los aprovechamientos otorgados por las Normas ni vulnerar el resto de parámetros señalados en las mismas.

c) En el supuesto de edificios situados en suelo no urbanizable, se permitirán las obras

señaladas en los dos párrafos anteriores, aún cuando se rebasen los límites de densidad de edificación o no se cumplan las condiciones de dimensión de las parcelas. La ampliación, por una vez o sucesivamente, podrá alcanzar como máximo el 25% de la superficie construida.

Art. 90. Disposición General.

El Régimen Urbanístico del suelo, cualquiera que sea su clasificación, será el contenido en la legislación urbanística autonómica que en su momento pueda ser aprobada y, en su defecto, en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPÍTULO 3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 91. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Apto para Urbanizar.

1. Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el Art. 58.1 de la Ley del Suelo con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

La autorización de estas construcciones requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Que haya sido formalmente solicitada como licencia a título de precario por el petitionerio.
- b) Que el uso y las obras tengan naturaleza y finalidad provisionales. Respecto al uso se justificará que no posee en sí una vocación de permanencia.
- c) Las características constructivas de las edificaciones cumplirán las condiciones precisas de provisionalidad, exigiéndose la utilización de sistemas desmontables.
- d) Se justificará la necesidad de su ubicación en el terreno propuesto, en función de las circunstancias urbanísticas del municipio que así lo aconsejen.
- e) Los usos u obras no podrán suponer un atentado a la debida protección del paisaje y de las vías de comunicación.

Art. 92. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Apto para Urbanizar.

1. Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados cuando se den las circunstancias y exijan las garantías señaladas en el artículo 41 y 42.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Galería de servicios.
- j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- k) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados, al servicio o que formen parte como elementos

comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

Art. 93. Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización en el Suelo Urbano.

Podrán edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos merezcan la calificación de solar, cuando se den las circunstancias y se exijan las garantías señaladas en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A los efectos del apartado 1.b) del Art. 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando del 80% de la urbanización en la parte que corresponda.

A los efectos del apartado 1.b) del Art. 41, se exigirá que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad, entendiéndose por infraestructura básica la definida en el Art. 92 de estas Normas.

Art. 94. Vinculación de las determinaciones en los ámbitos de ordenación directa y de planeamiento diferenciado.

1. Las determinaciones de estas Normas son totalmente vinculantes en estos ámbitos.
2. Podrán redactarse planes de reforma interior tendentes a incrementar las superficies de suelo para vías o plazas públicas, espacios libres y equipamientos públicos sin más limitación que respetar la Estructura General y Orgánica del Territorio y no producir aumentos de la superficie edificable del ámbito.
3. Cuando no tenga por objeto las finalidades señaladas en el párrafo anterior, la modificación de las determinaciones requerirá la aprobación de un plan especial de reforma interior que respetará en todo caso la Estructura General y Orgánica del Territorio, los sistemas locales señalados expresamente en las fichas de ámbito, los parámetros urbanísticos básicos, la tipología edificatoria y los usos globales y pormenorizados característicos.
4. Cualquier alteración que no sea inscribible en los párrafos anteriores requerirá la modificación o, en su caso, revisión de las Normas Subsidiarias.
5. Con las finalidades y limitaciones señaladas en el artículo 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, podrán redactarse estudios de detalle que respetarán, en cualquier caso, los sistemas generales y locales y las líneas de edificación de fachada en el tipo de ordenación de alineación viaria.

TÍTULO V RÉGIMEN DE USOS

CAPÍTULO 11 DETERMINACIONES GENERALES

Art. 95. Definición de Uso Urbanístico.

Se denomina Uso Urbanístico del suelo la actividad urbanística que se admite en un espacio del territorio de acuerdo con las distintas zonas y ámbitos establecidos en estas Normas.

Este concepto tiene un valor estrictamente urbanístico, por lo que se establece a tenor de las facultades que otorga al planeamiento la Ley del Suelo.

Art. 96. Clasificación de usos.

1. La clasificación de los usos urbanísticos supone la disposición y ordenación por clases de las actividades generales que se desarrollan en el territorio, las cuales se desagregan, conformando niveles y subniveles cuya utilización será precisa según los requieran los objetivos de la ordenación urbanística.

2. La clasificación de los dos primeros niveles, con sus códigos correspondientes, será la siguiente:

- 1) Producción de recursos primarios no energéticos.
 - 1.1. Agrícolas.
 - 1.2. Ganaderos.
 - 1.3. Forestal.
- 2) Producción Industrial.
 - 2.1. Actividades extractivas.
 - 2.2. Industria.
 - 2.3. Artesanía y oficios artesanos.
 - 2.4. Servicios de reparaciones.
- 3) Almacenes y comercio mayorista.
 - 3.1. Almacenes vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales.
 - 3.2. Comercio mayorista.
 - 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación.
- 4) Equipamiento.
 - 4.1. Educación.
 - 4.2. Cultural.
 - 4.3. Recreativo y espectáculos.
 - 4.4. Sanitario.
 - 4.5. Asistencial.
 - 4.6. Deporte.
 - 4.7. Religioso.
 - 4.8. Administrativo.
 - 4.9. Protección y seguridad.
 - 4.10. Servicios urbanos.
 - 4.11. Cementerios.
- 5) Terciario.

- 5.1. Oficinas.
- 5.2. Comercio.
- 5.3. Hospedaje.
- 5.4. Recreativo.

- 6) Residencial.
 - 6.1. Vivienda familiar.
 - 6.2. Vivienda colectiva.

- 7) Áreas libres.
 - 7.1. Parque suburbano.
 - 7.2. Parque urbano.
 - 7.3. Jardines.
 - 7.4. Áreas peatonales.

- 8) Comunicaciones y transportes.
 - 8.1. Viarias.
 - 8.2. Ferroviarias.
 - 8.3. Aéreas.

- 9) Infraestructuras básicas.
 - 9.1. Redes e instalaciones de servicios.
 - 9.2. Comunicación social.

CAPÍTULO 2 USO DE PRODUCCIÓN DE RECURSOS PRIMARIOS

Art. 97. Definición y Clases.

1. Se denomina uso de producción de recursos primarios no energéticos, a las actividades de producción de materias primas -excluidos los recursos energéticos o mineros -, que debidamente clasificadas se dispondrán en condiciones de transporte, para destinarlas al establecimiento de la población de los centros transformadores o manufactureros.

No se incluyen en este grupo ni las operaciones de transformación (uso industrial) ni las de almacenamiento.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 1.1. Agrícolas: actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos.

b) 1.2. Ganaderas: actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos. Incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías).

1.2.1. Actividades básicas de autoconsumo:

Se entiende por autoconsumo la tenencia de animales que tiene por objeto la utilización de la carne y productos obtenidos para uso puramente familiar, siempre y cuando no se supere el siguiente número máximo de animales:

4 cabezas de ganado porcino.

2 cabezas de ganado vacuno o equino.

5 cabezas de ganado ovino-caprino.

10 conejas madres.

20 aves.

1.2.2. Explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo:

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales el ganado depende en más de un 50% para su alimentación de la producción agraria de las explotaciones a las que se vincula.

Se incluyen también en este apartado las cochineras con un número de cerdos adultos no superior a 10, las granjas de menos de 50 aves y las conejeras de menos de 100 conejos. Se excluyen los usos piscícolas.

1.2.3. Explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo:

Se denominan así las explotaciones ganaderas en las cuales los recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación vinculada, en un 50% como mínimo.

Se incluyen también en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos adultos o granjas con más de 50 aves o conejeras de más de 100 conejos.

1.2.4. Usos piscícolas:

A la petición de autorización se acompañará un estudio de la situación actual de la zona conteniendo planos donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas, caudal desviado, actuaciones sobre las riberas, etc.

1.2.5. Bordas y Cercados:

Son construcciones tradicionales vinculadas al pastoreo.

Su construcción se adaptará a las características tipológicas, constructivas y de materiales de los tradicionales.

1.2.6. Abrevaderos de ganado:

Son instalaciones destinadas al abastecimiento de agua para uso exclusivo del ganado.

Habrán de ser instalaciones obligatoriamente descubiertas. Su instalación y localización garantizará la no contaminación de aguas destinadas al consumo humano y el mantenimiento de la calidad ecológica aguas abajo de las mencionadas instalaciones.

- c) 1.3. Forestales: actividades encaminadas a la conservación, protección y explotación, etc., de los montes, bosques y pastos forestales.

CAPÍTULO 3 PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Art. 98. Definición y Clases.

1. Se denomina uso de producción industrial al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de extracción de productos energéticos y de elaboración, transformación y reparación de productos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 2.1. Extractivos: actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en subsuelo y las auxiliares vinculadas directamente a las anteriores.

2.1.1. Cantera.

Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

Esta actividad requerirá la autorización de la Diputación Foral de Álava que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

Para su autorización se exigirán los siguientes documentos:

- Documento donde se detalle la extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose de un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente. Se precisará la clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización e instalaciones.
- Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.
- Estudio de impacto ambiental.
- Plan de restauración del espacio natural afectado por las explotaciones.

Las extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas de previsión contra avenidas, deberán establecer medidas específicas en previsión de posibles riesgos a personas, edificios y terrenos situados en cotas inferiores.

Quedan prohibidas las acumulaciones de materias en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

2.1.2. Actividades mineras.

Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

Se incluyen los dos tipos de laboreo:

- Explotaciones subterráneas.
- Explotaciones a cielo abierto.

Dichas actividades requerirán la autorización de la Diputación Foral de Álava, que se tramitará con carácter previo a la concesión de licencia urbanística, exigiéndose los mismos documentos establecidos para la autorización de canteras por las presentes Normas.

2.1.3. Actividades excluidas y establecimientos de beneficio.

La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna. Precisaré licencia municipal cuando incida en algunos de los supuestos determinados en el Art. 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la Ley de Minas, deberá

obtenerse previamente la autorización, según señalan los requisitos y condicionantes exigidos en la citada Ley, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior, con la tramitación de la previa autorización que determina el Art. 44 del Reglamento de Gestión.

b) 2.2. Industria: actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras de un tercer nivel de la clasificación:

2.2.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.2.2. Industrias de transformación.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas no vinculados a actividades agropecuarias o forestales.

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a 0,05 kw/m² de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m².

2.2.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a 0,05 kw/m² de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

2.2.2.3. Industria peligrosa. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m.

2.2.3. Industrias agrarias y forestales.

Son locales o establecimientos en los que se realizan operaciones de transformación y manipulación de materias primas vinculados a actividades agropecuarias o forestales (serrerías, tratamiento de productos animales y agrícolas, lagares, bodegas, etc.).

Se establece la siguiente clasificación:

2.2.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a 0,05 kw/m² de superficie construida.

2.2.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a 0,05 kw/m² de superficie construida.

c) 2.3. Artesanía y oficios artísticos: actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series.

d) 2.4. Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico: actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial (CNAE núm. 67 y 97, reparaciones de electrodomésticos, vehículos de transporte, lavanderías, tintorerías, etc.)

2.4.1. Talleres de reparación de vehículos.

2.4.1.1. Reparaciones electromecánicas.

2.4.1.2. Reparaciones de chapa y pintura.

2.4.1.3. Desguaces y depósito de automóviles.

Art. 99. Defensa del Medio Atmosférico.

1. CONCEPTO. Se entiende por contaminación atmosférica, a los efectos de estas Ordenanzas, la presencia en el aire de materias o formas de energía que impliquen riesgo, daño o molestia grave para personas y bienes de cualquier naturaleza.

2. COMPETENCIA. El Ayuntamiento adoptará cuantas medidas sean necesarias al objeto de mantener la calidad y pureza del aire, y en especial la conservación y creación de masas forestales y espacios verdes. En el caso de que la competencia específica sobre

un aspecto determinado de la protección atmosférica estuviera atribuida a otras administraciones, el Ayuntamiento remitirá el oportuno informe y propondrá la adaptación de medidas que, a su juicio, estimasen conveniente.

Art. 100. Protección de las Aguas Continentales.

1. COMPETENCIA. El Ayuntamiento es competente para imponer a las industrias existentes y a aquellas para las que se solicite licencia de instalación o ampliación, las condiciones de funcionamiento necesarias para que se observen las normas sobre calidad de los vertidos que contiene la presente Ordenanza.

El Alcalde hará cumplir las presentes Normas y las condiciones impuestas para el funcionamiento de las industrias haciendo uso, si fuera preciso, de los medios coercitivos previstos en el Art. 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo, incluido el cierre del establecimiento o la paralización del proceso irregular.

Además, en el caso de que la competencia específica en materia de protección de aguas estuviera atribuida a otros entes por el Ordenamiento Jurídico Administrativo, las Autoridades Locales pondrán en conocimiento de aquellos cuantas infracciones observasen, al tiempo que impondrán las medidas cuya aplicación fuese oportuna.

2. CONCEPTO DE VERTIDO. Se entiende por vertido toda emisión en aguas continentales de sustancias sólidas, líquidas o gaseosas, efectuadas desde los fondos.

Dentro del concepto de emisión se incluye el abandono de sustancias en lugares desde donde éstas puedan llegar a mezclarse con el agua natural, porque las sustancias se depositan en lugares o contenedores que permitan la filtración o cualquier otra forma de acceso al agua.

3. VERTIDOS EN REDES DE SANEAMIENTO GENERAL. En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en una red de saneamiento general, en la que exista una previsión de depuración conjunta o mancomunada de dichas aguas, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el afluente reúna, por medio de los pretratamientos correspondientes, las características siguientes:

- a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:
 - 1. Ausencia de sólidos, líquidos y gases inflamables y/o explosivos.
 - 2. No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
 - 3. La temperatura y condición química de las aguas deberá ser aceptada por la Comisión Provincial de Saneamiento.
- b) Referente a la protección de la estación depuradora común:
 - 1. No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
 - 2. No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
 - 3. No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran en las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
 - 4. No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación o interferir los procesos de depuración.

4. VERTIDOS EN AGUAS CONTINENTALES. Se prohíbe todo vertido sólido, líquido o gaseoso en las aguas continentales - superficiales y subterráneas - y en los álveos, cualquiera que fuese su procedencia y composición, excepto el agua.

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

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

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

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

Art. 101. Ruidos y Vibraciones.

COMPETENCIA. El Ayuntamiento tiene competencia para inspeccionar y efectuar mediciones de los niveles de ruidos y vibraciones que produzcan las actividades industriales instaladas en el territorio municipal, así como para imponer las medidas correctoras que resulten necesarias para mantener un ambiente razonablemente exento de molestias.

El Alcalde podrá decretar la paralización de la actividad cuando las molestias ocasionadas por ruidos y vibraciones revistiesen el carácter de graves, o cuando no se adoptasen las medidas correctoras en los plazos concedidos a tal efecto, tras la supervisión e informe del Departamento de Industria.

Art. 102. Residuos Sólidos.

La siguiente normativa se considera de carácter general para los residuos industriales que son equiparables en cuanto a régimen jurídico a los de origen doméstico, debiéndose cumplir además la Ley 20/1986 de 14 de Mayo (JEFATURA) BÁSICA DE RESIDUOS TÓXICOS Y PELIGROSOS y su reglamento y su Reglamento para todos los afectados por la misma.

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

Los productores o poseedores de residuos sólidos industriales deberán, salvo lo dispuesto en esta Ordenanza, ponerlos a disposición del Ayuntamiento, que adjudicará la propiedad de los mismos desde la recogida para su traslado al vertido Municipal.

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

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

Cuando se trate de deshecho o residuos que por su volumen o configuración no puedan ser recogidos por los servicios normales del Ayuntamiento, habrán de ser reducidos o bonificados. En caso de no llevar a cabo la bonificación o reducción en grado suficiente, el propietario habrá de satisfacer al Ayuntamiento los gastos suplementarios que su recogida produzca.

A los productores o poseedores de los residuos especiales que se tipifiquen en los artículos anteriores, el Ayuntamiento, por motivos justificados, podrá imponer la obligación de constituir vertederos o depósitos propios, o proceder a su eliminación y transformación.

3. TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN PRIVADOS. Los productores o poseedores de residuos industriales podrán conservarlos adecuadamente o construir, individual o colectivamente, sus propios vertederos o depósitos, así como proceder a su tratamiento siempre que cumplan con las demás prescripciones de esta Ordenanza y obtengan la correspondiente Licencia Municipal.

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

Todo depósito o vertedero de residuos sólidos industriales que no haya sido previamente autorizado, será declarado clandestino e inmediatamente clausurado por el Ayuntamiento, impidiéndose su utilización y pudiéndose obligar al responsable a la eliminación de lo depositado utilizando los medios establecidos en el Art. 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales correspondientes.

Las licencias para la formación de un depósito o vertedero podrán ser de las siguientes clases:

- De duración indefinida: se extinguirán cuando se agote la capacidad del vertedero.
- Temporales: se concederán por plazo determinado.
- Eventuales: se concederán para hacer frente a situaciones imprevistas. Su máxima duración será de seis meses, prorrogables por otro período igual.

Cualquiera de las licencias a que se refiere este Artículo podrá ser revocada en los casos y condiciones establecidos en la legislación de Régimen Local.

4. ACUMULACIÓN. El depósito o acumulación en el interior de las parcelas o establecimientos industriales solo podrá efectuarse en los lugares de aquellos que no sean visibles desde la vía pública.

Los residuos que hayan de ser entregados a los servicios municipales deberán depositarse en los lugares y horas que determine el Ayuntamiento.

Art. 103. Control de efectos contaminantes.

Cuando se solicite licencia para el establecimiento de actividades potencialmente productoras de alguno o algunos de los efectos contaminantes a que se refieren los artículos anteriores, se acompañará al Proyecto estudio justificativo de que no se sobrepasarán los límites establecidos, o de la eficacia de las medidas correctoras que se establecerán para conseguir el mismo con el informe favorable de la Dirección General de

Medio Ambiente.

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

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

CAPÍTULO 4 ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Art. 104. Definición y Clases.

1. Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculadas a una actividad municipal de producción pero que requieren espacio separado de aquella, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de las propias del comercio mayorista.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases, conformadoras del segundo nivel de la clasificación de usos:

a) 3.1. Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas de recursos primarios e industriales (no comerciales): actividades de almacenamiento directamente vinculadas (espacial y funcionalmente) al uso de producción de recursos primarios y a la producción industrial.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias.

3.1.2. Almacenes industriales.

b) 3.2. Comercio Mayorista: actividades de almacenamiento comercial no vinculados a explotaciones productivas de los usos de producción de recursos primarios y producción industrial, así como los vinculados funcionalmente pero distanciados físicamente entre sí.

Se distinguen las siguientes clases conformadoras del tercer nivel de la clasificación:

3.2.1. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales sin transformar.

3.2.2. Almacenes y comercio mayorista de productos animales y vegetales transformados.

3.2.3. Almacenes y comercio mayorista interindustriales.

3.2.4. Almacenes y comercio mayorista de productos manufacturados.

c) 3.3. Almacén y comercio de productos de recuperación: actividades de almacenamiento y comercio, en su caso, de productos desechados en desuso (depósito de automóviles, etc.). (Excluye los vertederos de residuos sólidos urbanos e industriales).

CAPÍTULO 5 EQUIPAMIENTO

Art. 105. Definición y Clases.

1. Se denomina uso de equipamiento las actividades tendentes a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales de todos los miembros de la sociedad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:
 - a) 4.1. Educación: comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.
 - b) 4.2. Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento.
Se subdivide en las siguientes clases:
 - 4.2.1. Información cultural (museos, bibliotecas, archivos, etc.)
 - 4.2.2. Exhibición de la naturaleza (zoológicos, jardines botánicos, etc.)
 - c) 4.3. Recreativo y espectáculos: comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural.
Se divide en las clases siguientes del tercer nivel de la clasificación:
 - 4.3.1. Actividades recreativas con participación (ferias, parques de atracciones, etc.).
 - 4.3.2. Actividades recreativas sin participación (espectáculos).
 - d) 4.4. Sanitarias: comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
 - e) 4.5. Asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
 - f) 4.6. Deporte: instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y para el desarrollo de su cultura física.
 - g) 4.7. Religioso: comprende la celebración de los diferentes cultos.
 - h) 4.8. Administrativo: actividades administrativas de los órganos públicos, vinculados a los diferentes servicios que deben atender de acuerdo con sus competencias.
 - i) 4.9. Protección y seguridad ciudadana: actividades dirigidas a la defensa nacional, la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos.
 - j) 4.10. Servicios urbanos: actividades destinadas a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos (cocheras, mataderos, mercados de abastos, etc.).
 - k) 4.11. Cementerios: actividades tendentes al enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales.
3. Las áreas públicas destinadas al equipamiento cultural de exhibición de la naturaleza y recreativo con participación (ferias, parques de atracciones) pertenecerán al sistema general de espacios libres.
4. Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso público citados, se tendrá en cuenta su

importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan proporcionar y previsión de aparcamientos.

En cualquiera de los casos será necesario garantizar al Ayuntamiento la debida insonorización de los locales, a efectos de que no se superen los 40 db (A) en su parte exterior o los 28 db (A) desde las 10 h. de la noche a las 8 h. de la mañana o en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro.

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

CAPÍTULO 6 TERCIARIO

Art. 106. Definición y Clases.

1. Se denominan uso terciario las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases: que conforman el segundo nivel de la clasificación de usos:
 - a) 5.1. Oficinas: que comprenden las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, informativos, etc. Se subdivide en las siguientes clases:
 - 5.1.1. Despachos profesionales.
 - 5.1.2. Oficinas comerciales.Se excluyen las oficinas de la Administración Pública.
 - b) 5.2. Comercio: actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se distinguen las siguientes clases del tercer nivel:
 - 5.2.1. Comercio no alimentario.
 - 5.2.2. Comercio alimentario.
 - 5.2.3. Hostelería (venta de comidas y bebidas de consumo en el local).
 - c) 5.3. Hospedaje: actividades a proporcionar alojamiento transitorio a las personas.
 - 5.3.1. Hoteles y Aparthoteles.
 - 5.3.2. Campamentos de turismo o campings.
 - d) 5.4. Recreativo: Actividades recreativas con participación, como Casinos, Salas de Juego, Salas de Fiestas, Discotecas, etc.

Art. 107. Condiciones de los locales destinados a oficinas.

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1,20 m. o la anchura de la escalera exigida por la NBE - CPI - 96, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 m. y la del local no será inferior a 2,70 metros.
2. Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a ésta por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano será superior a tres metros.
3. Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: Hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 100 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m² se instalarán con entera independencia para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.
4. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, en su caso, que deberán cumplir con las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local

y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

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

6. Cuando el edificio de oficinas se independiente o forme parte de edificios industriales o almacenes, si las escaleras han de ser utilizadas por el público, tendrán un mínimo de 1,30 m. de ancho.

Cuando las oficinas estén situadas en planta baja, semisótano o primera planta de edificios de viviendas o anexo a ellos, las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,10 metros.

Art. 108. Condiciones de los locales destinados a comercio.

1. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido éste por una escalera de ancho mínimo a un metro.

3. Los comercios que se establezcan en planta primera de edificios de viviendas o anejo a ellos no podrán ser independientes del local inmediato inferior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro, salvo que se dedique la planta entera a uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad.

4. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.

5. Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 m² se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

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

7. La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, en su caso, que deberá cumplir las disposiciones vigentes quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el caso de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

CAPÍTULO 7 RESIDENCIAL

Art. 109. Definición y Clases.

1. Se denomina uso residencial la actividad tendente a proporcionar alojamiento estable a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 6.1. Vivienda Familiar: comprende la residencia destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no razón de parentesco.

Según su organización en la parcela y el tipo edificatorio se distinguen las siguientes clases:

6.1.1. Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

6.1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada.

6.1.1.2. Vivienda unifamiliar pareada.

6.1.1.3. Vivienda unifamiliar en hilera.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

6.1.2.1. Vivienda plurifamiliar aislada.

6.1.2.2. Vivienda plurifamiliar pareada.

6.1.2.3. Vivienda plurifamiliar en hilera.

b) 6.2. Vivienda colectiva: corresponde la residencia destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familiar (conventos, residencias de estudiantes, etc.).

Cuando la residencia tenga la consideración de prestación de asistencia mediante los servicios sociales, este uso tendrá simultáneamente la consideración de Equipamiento Asistencial.

Igualmente, los conventos, residencias de estudiantes, etc., tendrán también la consideración del Equipamiento comunitario correspondiente.

3. Tendrán la consideración de viviendas unifamiliares aisladas. las caravanas, movilhomes o casas prefabricadas ubicadas en cualquier terreno que no tenga la consideración de campings, según la definición contenida en el Decreto 178/ 1989 de modificación del Decreto 41/1987, sobre ordenación de campings en el País Vasco.

Art. 110. Condiciones.

Toda vivienda deberá ser exterior, entendiéndose por tal las que al menos tengan dos piezas principales (estar, cocina o dormitorio) a fachada a espacio de dominio y uso público.

No se permitirán viviendas independientes en sótanos o semisótanos. Cuando se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina, dormitorios) se ubicará sobre rasante, reservándose los sótanos o semisótanos para otras actividades complementarias.

Todas las viviendas resolverán su ventilación e iluminación de tal forma que sus piezas principales (cuarto de estar, cocina, dormitorios) viertan a la fachada o a patios reglamentarios.

Los baños y aseos podrán carecer de iluminación exterior y ventilar en cubierta mediante la extracción natural o forzada, sin que puedan compartir conductos verticales de ventilación con las cocinas ni con locales comerciales de planta baja.

Art. 111. Programa mínimo.

Toda vivienda ha de estar integrada al menos por cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo, compuesto por lavabo, inodoro y ducha. Su distribución debe ser tal que todas las habitaciones y cocina tengan luz y ventilación directas.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice, como único paso posible un dormitorio. El cuarto de aseo tendrá entrada independiente.

Art. 112. Dimensiones.

La superficie mínima para dormitorios será de 6 m² para una cama y de 8 m² para dos camas; en toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de 10 m².

En toda vivienda existirá un cuarto capaz de hacer la vida familiar con superficie superior a 14 m².

La cocina tendrá como mínimo, en caso de ser independiente de la estancia, 6 m².

En los retretes, la superficie mínima será de 1,50 m² y, lado mínimo de 0,80 m. incluida la bajante, si existe dentro del mismo.

Los pasillos tendrán como mínimo 0,90 m. de ancho, salvo en el vestíbulo o zona de entrada, donde se exigirá 1,50 m.

Art. 113. Secado de ropa.

Deberá resolverse para cada vivienda el secado de ropa por uno de los métodos siguientes:

- Tendederos en patio de parcela interior.
- Tendederos recayendo a patio de manzana cuando en ésta la tipología sea de manzana cerrada.
- Tendederos protegidos por celosías que impidan la vista desde la calle o espacios públicos. La celosía tendrá una altura no inferior a 1,80 m. Se deberán recoger las aguas escurridas.
- Habitación de lavadero.
- Instalación de secadoras de aire caliente o sistemas de eficacia equivalente.

CAPÍTULO 8 ESPACIOS AJARDINADOS

Art. 114. Áreas Libres.

1. Se denomina uso de áreas libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de: garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado, desarrollo de juegos infantiles y, en general, mejoras las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 7.1. Parque suburbano: que comprende los espacios exteriores forestales y acondicionados para disfrute por la población y para su acercamiento a la naturaleza.

b) 7.2. Parque urbano: que comprende las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del medio urbano.

c) 7.3. Jardín: que comprende los pequeños espacios ajardinados urbanizados destinados al disfrute y reposo de la población, al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, a la defensa ambiental y al acompañamiento al viario.

d) 7.4. Áreas peatonales: que comprende los espacios urbanizados con primacía de las zonas pavimentadas sobre las ajardinadas.

3. Conformarán los Sistemas General y Local de Espacios Libres única y exclusivamente las áreas libres de dominio y uso público señalados expresamente en los planos de Calificación Global y Calificación Pormenorizada.

Ningún otro recinto tendrá la consideración de espacio libre, no siéndole de aplicación, por tanto, el artículo 50 de la Ley del Suelo.

Art. 115. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema General de Espacios Libres.

1. En los parques urbanos y suburbanos de dominio y uso público adscritos al Sistema General de espacios libres, se admitirán:

a) Instalaciones y construcciones vinculadas al uso de equipamiento deportivo, cultural o recreativo.

b) Kioscos comerciales para la expedición de bebidas, flores, revistas, etc., siempre que las construcciones no superen una superficie total de 10 m² y una altura máxima de cornisa de 2,50 m y sus zonas de servicio (mesas y sillas).

c) Aparcamientos en superficie y viales en superficie.

d) Aparcamientos subterráneos (estacionamientos de vehículos).

2. La ocupación máxima de cada una de estas instalaciones se cifra en el 5% de la superficie total calificada.

3. En cualquier caso, la superficie total de los distintos elementos que conformen el Sistema General, excluidas las construcciones e instalaciones señaladas en los apartados a), c) y d) del párrafo anterior, deberá cumplir el estándar mínimo exigido en el artículo 25.1.c) del Reglamento de Planeamiento.

Art. 116. Instalaciones y construcciones permitidas en los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de Espacios Libres.

1. En los espacios ajardinados adscritos al Sistema Local de espacios libres se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el Párrafo 1. apartados a), b) y d) del artículo anterior.
2. La ocupación máxima de estas instalaciones será la señalada en el párrafo 2 del artículo anterior, salvo en el supuesto de los aparcamientos subterráneos que podrán alcanzar el 20% de la superficie total calificada.
3. En cualquier caso, una vez excluidas las superficies de las construcciones señaladas en el párrafo 1., apartados a) y d) del artículo anterior, la superficie total restante de los elementos que conforman el Sistema Local cumplirá los estándares mínimos exigidos en el Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 9 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Art. 117. Definición y Clases.

1. Se denomina uso de comunicaciones y transporte las actividades tendentes al desarrollo de los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como las que permite el estacionamiento de éstos.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:

a) 8.1. Viarias: actividades destinadas a facilitar el transporte de personas y mercancías por carretera.

Se distinguen las siguientes subclases:

8.1.1. Carreteras: las vías públicas así catalogadas por la Diputación Foral de Álava.

8.1.2. Caminos rurales: las vías públicas incluidas en el Registro de Caminos rurales de la Diputación Foral de Álava, en aplicación de lo dispuesto en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de caminos rurales de Álava.

8.1.3. Caminos y pistas forestales: el resto de caminos no incluidos en el punto anterior.

8.1.4. Calles municipales: que comprende las vías públicas urbanas no incluidas como carreteras y los aparcamientos públicos en superficie.

8.1.5. Calles peatonales: que comprende las vías reservadas exclusivamente al tráfico de personas.

8.1.6. Caminos de servicio y privados.

8.1.7. Terminales de transportes de personas y mercancías.

8.1.8. Estacionamiento de vehículos excluidos los aparcamientos públicos en superficie.

Art. 118. Condiciones constructivas de los estacionamientos cubiertos de vehículos.

Los estacionamientos cubiertos de vehículos cumplirán las condiciones de diseño y calidad exigidas por la normativa de viviendas de protección oficial a este tipo de instalaciones, y las determinaciones del Decreto 171/85 del Gobierno Vasco.

CAPÍTULO 10 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Art. 119. Definición y clases.

1. Se denomina uso de infraestructuras básicas las actividades destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras y comunicación social.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes clases:
 - a) 9.1. Redes e instalaciones técnicas de servicio: que comprenden los terrenos destinados a la provisión de los servicios vinculados a las infraestructuras. A su vez comprende las siguientes clases:
 - 9.1.1. Abastecimiento de agua: comprende los terrenos destinados al bombeo, conducción y tratamiento del agua para uso doméstico o industrial o cualquier otro.
 - 9.1.2. Suministro de energía eléctrica: comprende los terrenos destinados a las centrales de producción de energía eléctrica, las redes de transporte y distribución, las subestaciones transformadoras, así como instalaciones complementarias.
 - 9.1.3. Tratamiento de vertidos líquidos: comprende los terrenos destinados a la captación y conducción de los residuos líquidos y las plantas de depuración de los mismos.
 - 9.1.4. Tratamiento y eliminación de vertidos sólidos: comprende los terrenos destinados a los vertederos de residuos sólidos y las plantas de tratamiento.
 - 9.1.5. Suministro de gas: comprende las centrales productoras de gas y la red de distribución.
 - 9.1.6. Oleoductos: comprende los terrenos destinados a las redes de transporte de petróleo o productos derivados.
 - b) 9.2 Comunicación social: comprende los terrenos destinados a acoger instalaciones técnicas vinculadas a los servicios de comunicación por ondas, cables u otros sistemas.

TÍTULO VI NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 DEFINICIONES

Art. 120. Definiciones.

- Alineación Exterior.

- de parcela: Es la línea marcada por el planeamiento que define el límite entre la parcela de dominio privado y el espacio de uso y dominio público.

- de edificación: Es la línea marcada por el planeamiento que puede o no coincidir con la parcela. Cuando no coincide define la alineación de fachada con las mismas características ordenancísticas que si estuviera situada en la alineación exterior de parcela, pero retranqueada respecto a esta.

- Alineación Interior.

Es la línea marcada por el planeamiento que define el límite de la edificación respecto del resto de los terrenos dentro de la parcela con el tratamiento ordenancístico diferente.

- Altura de Edificación. "H".

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado techo de la última planta o la inferior del alero si está a mayor altura que aquel.

Cuando no exista forjado ni alero, esta altura se considerará hasta la línea de apoyo de la cubierta.

- Altura Reguladora Máxima. " H_{MAX} ".

Es la altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones. Estará regulada por la siguiente regla general: para una edificación de PB+N, siendo N el número de plantas alzadas, la altura " H_{MAX} " será:

$$H_{MAX} = 4,5 \text{ m.} + (3 \text{ m.} \times N)$$

Ver fichas.

La altura de edificación a considerar en caso de calles en pendientes o a diferente nivel o los que no estén en contacto con la rasante oficial de calle serán las siguientes:

a) Edificios con fachadas a calles en pendiente.

La fachada se escalonará en tramos, de tal manera que la altura de edificación máxima - " H_p "- en cada punto será:

$$H_p = H_{MAX} + 0,70 \text{ m.}$$

En edificios contiguos a una esquina a menos de 12 m. de ella, se deberán ajustar, además, a la limitación de altura establecida en el apartado "C", "Edificios con fachada en esquina y calles a diferente nivel". Ver fichas.

b) Edificios con fachada a calles de diferente nivel.

Se diferencian tres casos, dependiendo de la separación horizontal entre las calles "L" en metros para cada sección transversal del solar:

b1) Si L es mayor a 24 metros.

En la calle de cota superior se podrá mantener la altura de edificación " H_{MAX} " hasta los 12 metros de profundidad, siempre que no se supere la altura de edificación correspondiente en más de 1,5 metros respecto a la rasante transversal ($H_t < H_{MAX} + 1,5$ m.).

En la calle de cota inferior no se podrá superar la altura de edificación " H_{MAX} " en 12 m. de profundidad.

En el tramo intermedio no se podrá superar en ningún punto con la cara inferior del forjado de la última planta habitable la altura de edificación correspondiente, intermedia de las dos calles, en 0,70 m. respecto a la rasante transversal.

Ver fichas.

b2) Si L es mayor que 12 metros y menor o igual que 24 metros.

En la calle de cota superior queda regulado igual que en el caso "b1".

En la calle de cota inferior no se podrá superar la altura de edificación " H_{MAX} " en una distancia mínima de 6 m. respecto a la alineación.

Ver fichas.

b3) Si L es menor o igual que 12 metros.

Queda limitada por el plano horizontal de menor cota, definido por el menor de los dos valores siguientes: la altura " H_{MAX} " en la calle de nivel superior o $H_p = H_{MAX} + 0,70$ m. en la inferior. Ver fichas.

c) Edificios con fachadas en esquina y calles a diferente nivel.

Se distinguen tres casos en los que además se deberá imponer el nivel de la cara superior para ambas caras de la esquina en una longitud mínima de 12 m. a partir de ella y nunca superando la altura $H_p = H_{MAX} + 0,70$ m. respecto a la rasante, escalonándose según el apartado "A" referente a la altura de "edificios con fachadas a calles en pendiente".

c1) Con calles descendentes hacia la esquina, se tomará la altura:

$H_p = H_{MAX} + 0,70$ m. en la esquina.

Ver fichas.

c2) Con las calles ascendentes hacia la esquina, se tomará la altura:

$H_p = H_{MAX} + 0,70$ m. en la calle de mayor pendiente.

Ver fichas.

c3) Con una calle ascendente hacia la esquina y otra descendente, se tomará la altura:

$H_p = H_{MAX} + 0,70$ m. en la ascendente.

Ver fichas.

d) Edificios aislados o retranqueados respecto a la alineación exterior de parcela.

Se definen tres casos en función de la distancia "D" de la alineación de edificación a la exterior de parcela y de si la pendiente del terreno es ascendente o descendente hacia la

misma:

d1) Con "D" mayor o igual a 12 metros.

Se seguirá el mismo criterio que para edificios con fachadas a calles en pendiente, pero tomando como rasante de referencia la de la cota natural del terreno. Ver fichas.

d2) Con "D" menor de 12 metros y pendiente descendente hacia la alineación exterior de parcela.

Se mantendrá, hasta los 12 m. de profundidad respecto de la alineación exterior, el criterio de alturas como si la edificación no estuviese retranqueada, y a partir de los 12 m. se estará a lo dispuesto en el caso anterior. Ver fichas.

d3) Con "D" menor de 12 metros y pendiente ascendente hacia la alineación exterior de parcela.

Se mantendrá hasta los 12 m. de profundidad respecto de la alineación exterior el mismo criterio de alturas que si no estuviese la edificación retranqueada y siempre que no se supere $H_p = H_{MAX} + 0,70$ m., tomando como rasante de referencia la de la cota natural del terreno y escalonando a partir de aquel según los criterios de los puntos anteriores. Ver fichas.

- Altura de Plantas.

Se distinguen:

- Altura de pisos. Hps. : Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

- Altura libre de plantas. Hl. : Es la altura entre pavimento y cara inferior del techo de la planta correspondiente.

La planta baja si se destina a vivienda, deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

El suelo de la planta baja no podrá estar por debajo de la rasante oficial a excepción de algún tramo en los casos de calles en pendiente.

En el caso de existir semisótano, la altura de la rasante oficial al techo de planta baja no podrá ser superior a 4,50 m.

En edificaciones de vivienda, la altura libre estricta mínima Hle en pasillos, cuartos de aseo y cocinas será de 2,20 m.

- Altura libre estricta. Hle. : Es la distancia del pavimento a la inferior de cualquier elemento estructural, cielorraso o decoración existente por debajo del techo de la misma planta.

	ALTURA LIBRE	ALTURA LIBRE
	MÍNIMA	MÁXIMA
PLANTA DE PISOS	2,50 m	3,00 m.
PLANTA BAJA	3,00 m.	4,00 m.
PLANTA BAJA. VIVIENDA	2,50 m.	3,00 m.
PLANTA SEMISÓTANO	2,20 m.	3,00 m.
PLANTA SÓTANO	2,20 m.	3,00 m.

- Cota Natural del Terreno.

Se define como tal al estado altimétrico de un predio en sus condiciones primitivas (sin haber efectuado movimientos de tierra artificiales, como terraplenes, desmontes, etc.).

- Densidad de Viviendas.

Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se emplea un índice de densidad de vivienda que hace referencia al número máximo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado.

A efectos de contabilización del número de unidades de vivienda, se considera como una unidad cada vivienda definida en el Art. como 0,5 unidades cada apartamento así mismo allí definido y, en las residencias colectivas, una unidad cada 10 plazas de alojamiento o fracción.

- Edificación.

Toda construcción destinada al desarrollo de la residencia, equipamiento, prestación de servicio, industria o fines agropecuarios, que dispone de una estructura funcional y física, individualizada y propia, y cuenta con un acceso unitario.

- Edificación aislada.

Es la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

- Edificación entre medianeras.

Es la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

- Edificación pareada.

Edificio en el que se cumple la condición de medianera en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

- Envolverte Real Máxima.

Es el volumen delimitado por las dimensiones siguientes:

- En la planta baja y pisos, las realmente construidas, comprendidos los vuelos.
- El alero, situado en el último forjado realmente existente, y cuya dimensión será igual al resultado de añadir a las alineaciones reales de la planta inferior el vuelo máximo permitido en su situación y 40 cm. más.
- Sendos planos de pendiente igual a 301 (58%) (o 451 (100%) en terrenos clasificados con densidad, desde los bordes de los aleros y limitados por un plano horizontal situado a 4 m. sobre la cara inferior del alero.
- Para la envolverte de planta baja en patios se estará a lo dispuesto en el Art.128, "Cobertura de patios".

- Fondo Edificable.

Es la máxima distancia susceptible de edificación, desde la alineación marcada por el planeamiento.

- Edificabilidad o Intensidad Bruta de Edificación.(m²t / m²s).

El índice de edificabilidad o intensidad bruta de edificación establece la proporción entre la superficie de techo edificable (en m²t) y la superficie de suelo (en m²s) bruta de la parcela.

- Línea de Edificación.

Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según el lindero al que dé frente.

- Linderos.

- Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente; es lindero posterior (o trasero) el opuesto al frontal, y linderos laterales los restantes.

- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos.

- Medianería o Fachada Medianera.

Lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

- Parcela.

A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.

- Parcela Mínima Edificable.

Es la establecida por estas Normas o los planes que las desarrollen para cualquier tipo de suelo, de tal modo que las parcelas de superficie menor no podrán ser edificadas.

- Plano de Fachada.

Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y las cornisas.

- Rasantes Oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales, referidos al nivel de acerado o calzada en su defecto.

En los terrenos en los que la definición anterior no sea posible, el Ayuntamiento indicará las rasantes a considerar con criterios similares al caso general, pero referidos a la urbanización interior o cota natural del terreno.

- Rasante Longitudinal. (media).

Dada la rasante Oficial en una fachada, la rasante longitudinal (media) será una línea horizontal situada en el plano de la fachada correspondiente y que pase por la cota media de la rasante Oficial en el tramo considerado.

- Rasante Transversal.

Es el perfil que queda definido por la unión transversal de las rasantes oficiales interiores de las aceras que conforman una manzana.

- Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior de parcela y la alineación exterior de los edificios. Se podrá fijar también un retranqueo a los linderos de la parcela, finca o como separación entre edificaciones.

- Resto de Parcela.

Es la superficie de la parcela no susceptible de ocupación por la edificación principal y destinada en su caso a usos complementarios.

- Semisótano.

Se entiende por semisótano el local o parte del mismo que cumpla las siguientes condiciones:

- La cara inferior del forjado de techo se encuentre comprendida entre la rasante oficial, longitudinal o transversal y 1 metro por encima de ella.
- Cuento con iluminación y ventilación natural.
- Esté en la proyección vertical de una construcción sobre rasante sin perjuicio de lo dispuesto para la edificación aislada.

Las partes de local que no cumplan con las tres condiciones se considerarán sótano o planta baja según el caso.

- Separación a Linderos.

Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y el posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es éste, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

- Solar.

Se considerará como tal el terreno que reúne las siguientes condiciones:

- Estar clasificado como urbano o alcanzar dicha condición por ejecución del planeamiento correspondiente.
- No estar edificado, estando prevista su edificación por el planeamiento.

Contar con los siguientes servicios: acceso rodado, encintado de aceras, alumbrado público, abastecimiento de agua de la red, evacuación de aguas a la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, todos ellos suficientemente dimensionados.

- Sótano.

Se entiende por tal la totalidad o parte de la planta cuya cara inferior del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante transversal media de un solar.

- Superficie Libre de Parcela.

Es el área en la que no se puede edificar, como resultado de aplicar la condición de la parcela.

- Superficie de Ocupación.

Expresada en m²s. Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el suelo de las alineaciones exteriores e interiores de los edificios, incluso la edificación subterránea.

- Superficie de Techo Edificable.

Expresada en m²t. Indica la suma de todas las superficies cubiertas de las plantas situadas sobre rasante así como los cuerpos salientes cerrados y los abiertos en la proporción señalada para Viviendas de Protección Oficial (según casos, 100% y 50%). (Ver fichas).

Se incluirán además las superficies de los espacios bajo cubierta, siempre que tengan una altura libre HI \geq 1,50 m., y estén destinados a alojamiento o trabajo de personas o cualquier otro uso de local de negocio, habitación o producción.

No se considerará como superficie de techo edificable:

- La de pasajes, soportales y plantas bajas diáfanas abiertas al tránsito.
- Las plantas de sótano y semisótano.
- Los patios de luces definidos en las presentes Ordenanzas, no así los patios de conductos o patinejos.

- Superficie de Techo Edificable Máxima.

Expresada en m²t. Es la definida en la ordenación correspondiente. En las zonas en las que no se concreta, pero se señalan alineaciones y número de plantas, se calcula multiplicando la superficie de ocupación por el número de plantas (incluida la baja) que le adjudican las Normas, descontando la superficie correspondiente a pasajes, soportales u otros espacios de retranqueo obligatorio previstos en las Normas, y añadiendo los vuelos máximos permitidos. Ver fichas.

- Superficie Total de una Actividad.

Se entiende por superficie total de una actividad, incluyendo accesos, zona de público, oficinas, servicios del personal, almacenaje y cualesquiera otras superficies complementarias.

- Superficie Utilizable Bajo Cubierta.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 m. de altura.

CAPÍTULO 2 CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 121. Regulación de las ordenanzas.

Las disposiciones relativas a suelo urbano de estas Normas Urbanísticas, así como las Ordenanzas de los Planes Parciales regularán los aspectos volumétricos de la ordenación urbana.

En las demás clases de suelo y en todo lo no regulado por ellas regirán las prescripciones de este capítulo y subsidiariamente las del suelo urbano que les sean de aplicación.

Art. 122. Medida del número de plantas de las edificaciones.

A los efectos del cómputo del número de plantas, se incluirán:

- La planta baja.
- Las plantas superiores.
- Los áticos.

El número de plantas a considerar en cada solar será el especificado en los planos de alineaciones y alturas, con las excepciones a que pudiera dar lugar el cómputo de la altura de edificación (H) en solares con calles en pendiente, a distinto nivel o edificaciones retranqueadas.

Ver fichas.

Art. 123. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Sobre las alturas fijadas en los planos y de conformidad con el apartado anterior, se permitirán las siguientes edificaciones:

- a) Vertiente de tejado con una pendiente máxima de 30° (58 %) a partir de la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con la vertical exterior del alero o en su defecto con la fachada o medianera.
En los terrenos calificados con densidad, la vertiente del tejado podrá tener una pendiente máxima de 45° (100 %).
- b) Instalaciones de antenas, casetas de ascensores, etc.
- c) Chimeneas, conductos de ventilación.
- d) Frontones, antepechos, balaustradas, estatuas, anuncios publicitarios y otros motivos meramente ornamentales o estéticos. Su aceptación será discrecional por parte de la Corporación, sin que en ningún caso se sobrepase la altura de edificación en más de 2,00 m.
- e) Se admiten terrazas en cubierta con una superficie máxima de 25% de la superficie de la misma, debiéndose retranquear de las alineaciones a vial público un mínimo de 1,00 m.

Todas las construcciones citadas, salvo las especificadas en el apartado d), deberán quedar dentro de la envolvente de un plano de 45° de pendiente apoyado sobre el borde del alero, excepto en terrenos calificados con densidad, siguiendo el mismo criterio que en el punto a). En terrenos calificados con densidad, la composición y volumen de dichos elementos será libre.

Si hubiera patio de manzana, el criterio para la fachada interior sería el mismo que el descrito para la exterior.

Ver fichas.

Art. 124. Vuelos, Miradores y Aleros.

Con carácter general, podrán ir cuerpos volados en las fachadas a calle o espacios públicos, tan sólo a partir de la planta primera.

El vuelo máximo en aleros, balcones y miradores queda regulado como sigue:

1. No se admitirá ninguna clase de vuelo sobre patios que disminuya las dimensiones mínimas de los mismos.
2. No se permitirán vuelos en calles de menos de 4 m. de anchura.
3. En las calles de ancho entre 4 y 6 m. se permite volar exclusivamente balcones de 40 cm.
4. En calles de ancho igual o mayor a 6 m., el vuelo máximo será del 10 % de la anchura de la calle, sin sobrepasar en ningún caso 1 metro.
5. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,75 metros.
6. El vuelo se separará como mínimo de las medianeras una distancia igual al saliente del mismo.
7. - La superficie máxima de vuelo para cada una de las plantas y fachadas no podrá ser superior a $1/2 \times L \times v$, siendo "L" la longitud de la fachada y "v" el vuelo máximo permitido.
- La longitud máxima de vuelo cerrado aplicada a cada una de las plantas y fachadas no podrá ser superior al 50 % de la fachada correspondiente.
8. El vuelo máximo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,40 metros del permitido en la fachada.
9. Para el cálculo del vuelo se tomará la anchura media de la calle en la fachada considerada.

Ver fichas.

Art. 125. Salientes.

Se permiten salientes de jambas, molduras, cornisas, pilastras, etc... que podrán sobresalir un máximo de 0,15 metros sobre la fachada.

El equipamiento en fachadas de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que supongan actuación constructiva sobre sus límites.

Cuando el equipamiento en fachada del local comercial, incluidos marquesinas y toldos, no venga incorporado en el Proyecto Arquitectónico, su autorización se tramitará como modificación de fachada.

El vuelo de las marquesinas y de los toldos en los bajos de las edificaciones deberá guardar una distancia mínima de cincuenta centímetros al borde de la acera o, en su caso, a la línea de arbolado, sin que en ningún caso pueda sobrepasar la longitud de dos metros.

La altura mínima de la marquesina o toldo sobre rasante será de dos metros cincuenta centímetros.

Art. 126. Dimensiones de los Patios.

1. Se permiten patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas en función de la máxima altura "Hpa" de los paramentos que lo encuadran y el uso de las habitaciones que ventilan e iluminan.

	DORMITORIOS	COCINAS Y NO DORMITORIOS	SIN COCINAS NI DORMITORIOS
"Hpa" MENOR O IGUAL A 9 m.	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 12 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 9 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 9 m ² .
"Hpa" MAYOR DE 9 m.	Lr - 4 m. D - 4 m. Sup - 16 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 12 m ² .	Lr - 3 m. D - 3 m. Sup - 9 m ² .

Siendo:

Lr - Luces rectas mínimas.

D - Diámetro mínimo de círculo inscrito.

Sup - Superficie mínima.

2. En viviendas unifamiliares, con Hpa menor o igual a 5 metros, se permiten patios con las siguientes características:

Lr - Luces rectas mínimas	3 m.
D - Diámetro mínimo círculo inscrito	3 m.
Sup - Superficie mínima	9 m ² .

3. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

Ver fichas.

Art. 127. Patios Mancomunados.

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las siguientes normas:

a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3m., debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muretes cuya altura no sobrepasen los 2 m., a contar desde la rasante del patio más alto.

Art. 128. Cobertura de Patios.

1. Los patios de parcela edificables en planta baja podrán cubrirse o aterrarse siempre que su uso no se destine a vivienda.
2. Los muretes de separación entre terrazas de distintas propiedades tendrán una altura máxima de 2 m., pudiendo cerrarse con obra hasta 1,00 m. y el resto con carpintería, celosías o mallas no opacas.
3. Las cubiertas quedarán incluidas dentro del volumen definido por planos inclinados 20º desde la altura máxima permitida para la planta baja, a partir de las medianeras o alineación interior del patio, definida por la exterior y profundidad de edificación en cada caso y por un plano horizontal a dos metros por encima de la altura máxima permitida para la planta baja.
4. Los patios que proporcionan luz y ventilación a pisos destinados a vivienda, estarán siempre sin cubrir.

Art. 129. Edificación Retranqueada. Cerramientos.

Como norma general se permiten retranqueos en planta baja.

En los casos en que la edificación se retranquee de la alineación de la vía pública, se deberá construir con cerramiento dicha alineación. Este cerramiento será de verja o calado por lo menos a partir de 1,00 m. de su altura, cerramiento que enjuiciará y autorizará discrecionalmente el Ayuntamiento tras la observación de su diseño en el proyecto.

Las medianeras de los edificios colindantes que aparezcan como consecuencia del retranqueo, serán competencia, en cuanto a tratamiento decorativo, del promotor del edificio retranqueado.

Art. 130. Tipología de edificación retranqueada y aislada.

Cuando se pretenda retranquear una edificación de la alineación prevista para la calle, ésta nunca podrá afectar a la también prevista para patio de manzana si la hubiera. La alineación de calle se mantendrá de acuerdo a lo especificado en los anteriores puntos, así como el tratamiento de parámetros expuestos de las edificaciones colindantes.

Si se pretende llevar a cabo una edificación aislada, ésta habrá de guardar una separación a los linderos mínima de 3 m.

Los vallados de fachada mantendrán la alineación prevista y con los criterios de los anteriores apartados.

Esta tipología nunca afectará al patio de manzana, si estuviera definida en los planos gráficos.

CAPÍTULO 3 CONDICIONES TÉCNICAS

Art. 131. Escaleras, Ascensores y Portales.

1. Son condiciones generales, *salvo para viviendas unifamiliares*, las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 19 cm.; Anchura mínima de huella: 27 cm.
- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2,00 m.; Ancho mínimo de tramo: 1,00 m.
- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.
- Escaleras curvas. Longitud mínima de peldaños: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cm., medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.
- Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cm., medidos horizontalmente.
- Las superficies de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m² y 400 cm² respectivamente.
- Se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario en planta baja será como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 m. de diámetro.

2. Para hallar la anchura de los tramos de la escalera en función de plantas y de las viviendas existentes por planta, se hallará el número total de viviendas del edificio (N); cuando N sea igual o menor que 4 la anchura A será la mínima de un metro.

Si N es superior a 4 e inferior o igual a 6, A será como mínimo un metro diez cm. (1,10). Si N es superior a 6 e inferior o igual a 9, A será como mínimo un metro veinte cm. (1,20); y así sucesivamente incrementando el ancho de la escalera en 10 cm. por cada tres (3) viviendas más. Para la aplicación de esta regla, en caso de que sean usos distintos al de viviendas, se computará a razón de una (1) vivienda por cada 100 m² construidos de local, oficina, etc.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la NBE - CPI - 96.

3. Será obligatorio instalar un ascensor a partir de la primera planta para que el edificio sea accesible a personas con movilidad reducida. La meseta del ascensor tendrá una anchura mínima de 1,50 m.

4. El portal tendrá un hueco de entrada no menor de 1,80 m. de luz. Desde el hueco citado hasta la escalera principal o ascensor su ancho mínimo será de dos (2) metros. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o industria.

Art. 132. Garajes.

1. Dimensiones mínimas.

La altura mínima en el 90 % de la superficie útil de los espacios destinados a circulación o aparcamiento será de 2,20 m.

Se permitirá descuelgue de vigas en el 10 % restante hasta una altura de 2,00 m.

La dimensión mínima libre de la plaza de aparcamiento, sin contar accesos, será de 2,20 x 5,00 m. Cada 40 plazas se reservará una para personas con movilidad reducida de dimensiones mínimas 3,60 x 5,00 m. en el caso de aparcamiento en batería y 3,60 x 6,00 m. en aparcamiento en línea.

El número máximo de plazas para vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 25 m² útiles por plaza.

Para los garajes con menos de 20 plazas la boca de acceso tendrá una anchura mínima de tres metros.

En aquellos garajes con un número de plazas entre 20 y 100, el ancho mínimo del acceso-zona de calzada rodada no será inferior a 4 metros.

En garajes con más de 100 plazas, los accesos-zona de calzada rodada tendrán una anchura mínima de 4 metros cada uno de ellos, con dos bocas diferenciadas, una de entrada y otra de salida.

El acceso sobre acera se realizará sin interrumpir aquella, con pieza de bordillo rebajada según Normativa de los Proyectos de Urbanización. A partir del límite de la alineación de calle y hacia el interior del garaje, existirá una zona con fondo mínimo de cinco metros y pendiente no superior al 1 %.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que, situadas en vías que por su tránsito o características singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas.

Los accesos a los garajes con menos de 100 plazas podrán situarse en espacio común con el acceso a portales o a otros usos autorizados, siempre que exista colindante con la meta del acceso, un espacio de un ancho no inferior a 2,50 m., sin contar con la banda peatonal de acceso a garajes, si es precisa según Normativa. En el caso de ser el número de plazas superior a cien, la entrada y salida deberán ser independientes o totalmente diferenciadas del acceso a cualquier otro uso.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 % y las rampas con vuelta o giro, del 12 % medido en el eje. En su primer tramo de acceso a la primera planta de aparcamiento desde la boca de acceso conservarán las rampas el ancho mínimo de la boca de acceso. Su anchura mínima será de 3 metros con sobreancho en curvas, y su radio de curvatura medio en el eje será como mínimo de 6 metros.

En el caso en que el garaje-aparcamiento tenga más de 40 plazas se preverá un acceso para peatones directamente desde el exterior y se dispondrá una banda diferenciada de circulación exclusiva para éstos de 60 cm. de anchura.

2. Planos.

En los planos que figuran entre los exigidos en la documentación del Proyecto deberán

estar dibujadas y numeradas todas las plazas de estacionamiento, así como los pasillos y rampas de acceso, indicando el sentido de circulación en el caso de más de 100 plazas de aparcamiento. Se indicará también situación de los extintores, recipientes de arena, hidrantes y red automática de dispositivo contra incendios en su caso.

3. Ventilación.

La ventilación se realizará con una renovación de 6 volúmenes/hora, con los sistemas indicados en la correspondiente Norma Tecnológica de Ventilación.

4. Iluminación.

La iluminación artificial, en su caso, se realizará por lámparas eléctricas, cumpliendo en su instalación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

5. Contra el fuego.

Será de aplicación de NBE - CPI - 96

6. Abastecimiento de Agua.

Existirá un grifo con racor para manguera cada 20 plazas y se construirán y conectarán a la red de pluviales - nunca a la fosa séptica - los sumideros sifónicos precisos para un correcto desagüe.

Art. 133. Superficie de iluminación y ventilación.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de la viviendas no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

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

Art. 134. Chimeneas.

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

- a) Un solo colector debe servir a un máximo de ocho plantas.
- b) Todos los conductos colectivos o individuales deben ser totalmente verticales, no existir ningún desvío y ser materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
- d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
- e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.
- f) El conducto individual solo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- g) La relación entre ambos lados del colector caso de ser de sección rectangular, así

como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.

- h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la misma posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm² de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientables en el sentido de la circulación del aire.
- i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 m. como mínimo o inmediatamente debajo del techo.
- j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm² de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.
- k) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida debe prolongarse 0,40 m. por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,10 m. por encima de su punto de arranque al exterior. La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
- l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- m) A un mismo colector no deberán acometerse conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión, así como tampoco humos de distintos combustibles. Se entenderán adecuados aquellos sistemas que difieran en detalle de las características anteriores y que sean autorizados por el Organismo específicamente competente.
- n) Los shunts o chimeneas de ventilación deberán prolongarse hasta la planta baja, de manera que puedan servir de ventilación a los locales de la misma.

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

- a) Recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles.
- b) Se situarán preferentemente agrupadas en núcleos y de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta.
- c) Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes.
- d) La altura libre de la chimenea ha de ser como mínimo de 1,10 m. y como máximo de 3 m. En cualquier caso ha de superar en 40 cm. cualquier obstáculo en terrazas planas situado menos de 10 m. y del cumbretero en cubiertas inclinadas.
- e) Si se trata de un edificio colindante con otro de mayor altura, las chimeneas han de resolverse bien adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto, o bien separándose de ella la mayor distancia posible. En este caso, también se adoptará la altura libre máxima de 3 m.

Art. 135. Retretes y Aseos.

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,90 metros.

Art. 136. Instalaciones mínimas.

1. Serán preceptivas las siguientes instalaciones: Instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, Instalación de agua fría y caliente. A partir de ocho viviendas por edificio se exigirá instalación para calefacción.

Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

2. Todos los aparatos provistos de desagüe, incluso sus rebosaderos, dispondrán de sifón hidráulico, registrable y accesible.

3. Las bajantes de fecales serán independientes de las de pluviales.

4. Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminado. Se admitirán también los materiales plásticos, autorizados por la Dirección General de Arquitectura, Economía y Técnica de construcción. Se admite el zinc y el plomo para pluviales.

Su sección no será nunca inferior a 8 cm., y tendrán un desarrollo vertical o con inclinaciones a 30°.

Se aconseja que vaya por el exterior, protegiendo los dos primeros metros desde la acera contra su posible rotura.

5. Se dispondrá una red inferior de evacuación del edificio con los ramales secundarios necesarios para que un ramal principal conduzca todas las aguas fecales y de lluvia a la red general de evacuación. Los materiales exigidos son los mismos que para tuberías bajantes de fecales, además del hormigón.

Asimismo se dispondrá una arqueta en el ramal principal, situada en el interior de la finca e inmediatamente anterior a la unión con la red general de saneamiento.

Art. 137. Cimentaciones y Muros.

1. La profundidad de los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrán ser en ningún punto menos de 1,00 metro a contar desde la rasante, siendo coincidente su parámetro exterior con el de la fachada.

2. Se permiten todos los sistemas menos los que estén constituidos por elementos combustibles (excepción hecha de los entramados de madera cuando lo requiriese la conservación de unas constantes tipológicas interesantes).

Los grosores y aislamientos de muros se adaptarán a lo dispuesto por la legislación general sobre medidas a adoptar para reducir el consumo de energía.

Art. 138. Fosas sépticas.

Se utilizarán en casos extremos y debidamente justificados.

Las fosas sépticas se calcularán de forma que la permanencia mínima en ellas de las materias fecales sea de 3 días completos en el proceso anaerobio hasta un mínimo de 36

litros por usuario. Si disminuye la dotación de agua, no se variarán las dimensiones calculadas, para que prolongándose la permanencia haya una compensación. Se dividirá el proceso anaerobio en los departamentos usuales de separación de cuerpos flotantes y de decantación.

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

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

Los aspectos concretos de diseño a los que se refiere este artículo podrán variar en función de las características de la instalación, siempre que se garantice unas prestaciones equivalentes o superiores.

Art. 139. Cerramientos de parcelas.

Se realizarán con materiales adecuados y con el carácter de obra terminada, entendiéndose por tal aquella que tiene el carácter de obra vista (ladrillo cara vista, hormigón visto, piedra, etc.) o convenientemente revocada y pintada, así como verjas y celosías de metal o madera convenientemente tratados.

La altura máxima de los cerramientos será de 2,00 m. salvo para instalaciones especiales que requieran una altura superior.

Los cerramientos de parcelas lindantes con carreteras cumplirán lo dispuesto en la Norma 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.

Art. 140. Funcionamiento de Grúas.

De acuerdo con la Circular comunicada de fecha 29 de Julio de 1975 de la Dirección General de la Administración Local, deberá solicitarse licencia para la instalación de grúas, si no estuviese contenida en el Proyecto de obras, debiéndose especificar los siguientes extremos:

- Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de pluma.
- Póliza de seguro con cobertura total de accidentes que puede producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, expedido por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial correspondiente.
- Certificado de la casa instaladora, acreditativo del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

CAPÍTULO 4 CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Art. 141. Parámetros exteriores de los edificios.

Todos los edificios que se construyan dentro del área abarcada por las presentes Normas Subsidiarias, presentarán todos los paramentos expuestos de sus muros convenientemente revestidos con un revoco apropiado, salvo en los casos de tratarse de fábrica de piedra, chapados y otros materiales apropiados para dejarse vistos; en todo caso habrá de reunir las suficientes garantías para asegurar un buen aspecto durante su período de vida.

Los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, deberán revocarse en armonía con las fachadas. Dicho deber de revoco recaerá en el propietario del edificio que lo construya. El proyecto deberá contener expresamente el diseño de la medianera.

Las licencias de derribo de edificación que comporten dejar a la vista medianeras, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

Deberán cerrarse con oleo de fábrica revocada las lonjas y bajos comerciales, permitiéndose también celosías prefabricadas.

Art. 142. Composición de edificios.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente y en las Normas es libre la composición de los edificios y sus fachadas.

La composición y materiales de las fachadas de los edificios, se continuará hasta la planta baja como mínimo para los soportes de los mismos.

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

2. Por idénticas razones se prohíben cualquier otro tipo de tejavanas, cristaleras y tinglados de escasa entidad y mal encaje con los materiales del resto del edificio situados en áticos, terrazas, balcones, etc., sin que previamente se presente proyecto unitario que merezca la aprobación del Ayuntamiento.

En todos los casos se deberán cumplir las condiciones de volumen permitidas, sin que pueda aumentarse la superficie o volumen cerrada como máxima en vuelos ni pueda incrementarse el aprovechamiento general fijado por las Ordenanzas.

Art. 143. Conservación y Ornato públicos.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el T.R.L.S. (Art. 245 y sucesivos), el Ayuntamiento Pleno podrá acordar con arreglo a las facultades que la Ley le concede, condiciones de ornato público de terrenos, edificios, carteles, anuncios, etc. con carácter general o para determinadas zonas o calles.

2. En cualquier caso, los paramentos verticales de los edificios deberán ser tratados como obra acabada sin permitir fachadas o medianerías de material soporte no preparado para ser visto, sin cubrir o revocar en armonía con el resto del edificio.

3. No se permitirán tratamientos inferiores para las plantas altas o ampliaciones, excepción hecha de las diferencias que se acusen entre plantas bajas y de pisos a la manera tradicional del lugar.

4. Se establece la obligatoriedad de canalización subterránea de las líneas de conducción de energía eléctrica, telefónicas y telegráficas, en todo el ámbito de estas Ordenanzas.

Art. 144. Rótulos.

Entendiéndose como tales las informaciones y mensajes escritos o gráficos anexos a un edificio.

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

En ningún caso podrá instalarse rótulo, cartel o indicador alguno sobre elementos volados, y su saliente máximo desde la línea de edificación será de veinticinco centímetros (25 cm.) paralelos a fachada, y del vuelo permitido para los elementos constructivos de la edificación para los rótulos normales al plano de fachada. Dentro de estas medidas se hallará comprendida la totalidad del rótulo, incluyendo molduras, ménsulas y elementos de fijación y soporte.

En ningún caso podrán los rótulos cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el Proyecto de edificación, siempre que no superen en ningún sentido ni supongan actuación constructiva sobre sus límites.

La publicidad exterior se regula en los siguientes términos:

1. El otorgamiento de Licencia Municipal para la instalación de soportes publicitarios en el exterior habrá de adecuarse a las siguientes limitaciones generales:
 - a) Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, cualquiera que fuese su estado, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas o en los cierres permanentes de los mismos.
 - b) No se admitirá la colocación de soportes publicitarios en la vía pública o espacio exterior de uso público, salvo cuando la instalación sea para uso temporal, derivado de campañas institucionales.
2. Podrán instalarse soportes publicitarios:
 - a) En los solares del término municipal que se hallen inscritos en el correspondiente Registro Municipal.
 - b) En las obras en ejecución que se hallen amparadas por licencia municipal de obras.
 - c) En los huecos de los locales comerciales, situados en planta baja, que se hallen desocupados.

CAPÍTULO 5 CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 145. Vallas de precaución y vallado de obras.

En toda obra de nueva planta, derribo o reforma de fachadas se colocarán vallas de protección mientras duren las obras, de 2,20 m. como mínimo de altura. La puerta o puertas de que dispongan se abrirán hacia el interior y deberán permanecer cerradas fuera del horario de trabajo. La colocación de dichas vallas deberá venir específicamente amparado por Licencia Municipal.

El espacio que podrá ocuparse con la valla de precaución no podrá ser superior a las dos terceras partes del fondo de la acera, excluida, en su caso, la línea de arbolado, ni superar los tres metros de anchura desde la línea de edificación. El uso mediante vallado del espacio público queda prohibido en los fondos de acera inferiores a ochenta centímetros.

La apertura de zanjas en la vía pública habrá de ser protegida igualmente mediante vallado, prohibiéndose el uso de cuerdas u otros dispositivos para acotar las zonas de peligro.

Las vallas estarán sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión por los peatones.

Las vallas que supongan obstáculo para el tránsito por la vía pública aparecerán señalizadas luminosas. La iluminación deberá permanecer encendida desde la puesta hasta la salida del sol.

Corresponde al titular de la Licencia de Obra la instalación, conservación y mantenimiento de las vallas.

Los contenedores y demás materiales empleados para la realización de las obras, habrán de depositarse en el interior de las vallas de obra, procurando evitar su estacionamiento en las zonas de tránsito.

Art. 146. Protección del arbolado.

1. Los árboles que en el espacio público puedan resultar dañados por la realización de obras en terreno próximo o por el paso de vehículos o maquinaria empleados en las mismas, deberán ser protegidos en todo el perímetro del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros desde su base, por tabloneros ligados con alambres o cualquier forma análoga indicada por la administración municipal.

2. Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones en lugares próximos a plantaciones de arbolado en el espacio exterior urbano que se acerquen al pie de los árboles a distancia inferior a la correspondiente a cinco veces el diámetro del árbol medio a la altura de un metro.

3. Si, como consecuencia de la excavación, resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cicatrizante.

4. Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado coincida con la época de reposo vegetal.

5. Cuando en una excavación resultasen afectadas raíces de arbolado, el retacado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a

continuación a su riego.

6. Queda prohibido depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos y utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

CAPÍTULO 6 CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

Art. 147. Definición.

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Art. 148. Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Art. 149. Condicionamiento general.

Las presentes Normas remite el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos y Normas Básicas de Calidad de la Edificación que estén vigentes o puedan estarlo en un futuro.

TÍTULO VII NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Art. 150. Aplicación de las Normas.

- Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en suelo urbano, según lo dispuesto en el artículo 78 del T.R.L.S.
- Las normas de este Título se aplicarán al suelo apto para urbanizar que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.
- Para edificar en los solares del suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo de las Normas, para precisar las condiciones de la edificabilidad.
- Las edificaciones anteriores a estas Normas que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineación, interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, pero no de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, conforme al Art. 228 del T.R.L.S., el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.
- Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:
 - a) Las edificaciones fuera de ordenación por estar afectadas por sistemas generales o locales, calles o viario en general.
 - b) Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamientos comunitarios, parques y jardines.
 - c) Las edificaciones situadas en el suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la demolición de las mismas.
 - d) Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.
- A las edificaciones comprendidas en el apartado anterior, se les aplicará lo dispuesto en el Art. 137 del T.R.L.S.

CAPÍTULO 2 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

Art. 151. Ordenanzas de la edificación.

El suelo urbano comprende las siguientes zonas:

- SUR-1. Casco Histórico.
- SUR-2. Ensanche Casco.
- SUB. Bodegas tradicionales.
- Equipamiento.
- Industrial.
- Espacio Libre Público.
- Espacio Libre Privado.
- Viario.

Art. 152. SUR-1. Casco Histórico.

DESCRIPCIÓN:

Manzanas cerradas, semicerradas o bloques aislados en los que el planeamiento opta por una alineación prefijada, y cuya tipología dominante será la vivienda plurifamiliar.

USO CARACTERÍSTICO:

6.1.2. Vivienda plurifamiliar.

SE PERMITE EN:

P.B. y P.T.

EN:

USOS COMPATIBLES:

- 2.3. Artesanía y oficios artísticos.
- 2.4. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- 2.4.1. Talleres de reparación de vehículos.
- 3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias
- 4.1. Educación.
- 4.2.1. Información cultural.
- 4.4. Sanitarias.
- 4.5. Asistencial.
- 4.6. Deporte.
- 4.7. Religioso.
- 4.8. Administrativo.
- 5.1.1. Despachos profesionales.
- 5.1.2. Oficinas comerciales.
- 5.2. Comercio.
- 5.3.1. Hoteles y aparthoteles.
- 5.4. Recreativo.
- 6.1.1. Vivienda unifamiliar.
- 6.2. Vivienda colectiva.

SE PERMITEN

- P.B.
- P.B.
- P.B.
- P.B.
- P.B., P.1^a o E.I.
- P.B., P.1^a o E.I.
- P.B.
- P.B.
- P.B.
- P.B.
- P.B.
- P.B., P.1^a o E.I.
- P.B. y P.T.
- P.B., P.1^a o E.I.
- P.B.
- P.B. y P.T.
- P.B. o E.I.
- P.B. y P.T.
- P.B. y P.T.

P.B. = Planta baja; P.T. = Planta tipo; P.1^a = Planta primera;

E.I. = Edificio independiente.

USOS PROHIBIDOS:

El resto de los usos sometidos a licencia.

TAMAÑO DE PARCELA:

- Máximo: No se fija.
- Mínimo: 60 m².
- Frente mínimo: 6,00 m. en los seis primeros metros de profundidad de la edificación, a excepción de aquellas parcelas existentes entre medianeras y sin otra opción.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones de calle: Ver plano
- Alineación interior: Ver plano
- Retranqueos: No se fijan.
- Separación de linderos: No se fijan.

INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN:

No se fija.

ALTURA REGULADORA MÁXIMA:

P.B. + 1 = 7,50 m. P.B. + 2 = 10,50 m.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:

Ver plano

Nº MÍNIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:

Una menos de las fijadas en el plano.

CONDICIONES PARTICULARES:

Cualquier edificación de nueva planta contará con una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda o por cada 120 m² construidos.

Quedan excluidos de este cumplimiento las parcelas inferiores a 300 m² o aquellas con un frente de fachada inferior a 10 m.

La dimensión mínima de plaza de garaje se establece en 2,20 x 5,00 m.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Los acabados de fachada serán de piedra o revoco de mortero en color ocres o tierras en tonos claros. Se permite el ladrillo caravista en pequeños paños y con colores afines al resto de materiales de fachada. Se prohíben los blanqueos. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color.

Las cubiertas serán inclinadas, con inclinaciones inferiores al 58% y superiores al 30%, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

Art. 153. SUR-2. Ensanche Casco.

DESCRIPCIÓN:

Parcelas cuya tipología dominante será la vivienda unifamiliar

USO CARACTERÍSTICO:

6.1.1. Vivienda unifamiliar.

SE PERMITE EN:

P.B. y P.T.

USOS COMPATIBLES:

EN:

3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias

4.1. Educación.

4.2.1. Información cultural.

4.4. Sanitarias.

4.5. Asistencial.

4.6. Deporte.

4.7. Religioso.

4.8. Administrativo.

5.1.1. Despachos profesionales.

5.1.1. Despachos profesionales.

5.3.1. Hoteles y aparthoteles.

SE PERMITEN

P.B.

P.B., P.1^a o E.I.

P.B., P.1^a o E.I.

P.B.

P.B.

P.B.

P.B.

P.B., P.1^a o E.I.

P.B. y P.T.

P.B. y P.T.

P.B. y P.T.

6.1.2. Vivienda plurifamiliar.

P.B. y P.T.

6.2. Vivienda colectiva.

P.B. y P.T.

P.B. = Planta baja; P.T. = Planta tipo

USOS PROHIBIDOS:

El resto de los usos sometidos a licencia.

TAMAÑO DE PARCELA:

- Máximo: No se fija.
- Mínimo: 400 m².
- Frente mínimo: 16 m.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones de calle: Ver plano
- Alineación interior: No se fija.
- Retranqueo a los frentes de parcela a vía pública : 5 m.
- Separación de linderos: 3 m. salvo aceptación expresa de colindantes.

INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN:

1 m²t / m²s.

ALTURA REGULADORA MÁXIMA:

P.B. + 1 = 7,50 m.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:

BAJA + 1.

CONDICIONES PARTICULARES:

Cualquier edificación de nueva planta contará con una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda o por cada 120 m² construidos.

La dimensión mínima de plaza de garaje se establece en 2,20 x 5,00 m.

Si la edificación se retranquea de la alineación oficial debe diferenciarse mediante el vallado, el pavimento u otro elemento el terreno particular del viario público.

El cerramiento de parcela será opaco o de fábrica hasta un metro de altura como máximo, y semiabierto (rejas, mallas, etc.) hasta dos metros de altura.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Los acabados de fachada serán de ladrillo caravista, piedra o revoco de mortero en color ocres o tierras en tonos claros. Se prohíben los blanqueos.

Las cubiertas serán inclinadas, con inclinaciones inferiores al 58% y superiores al 30%, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

Art. 154. SUB. Bodegas tradicionales.

DESCRIPCIÓN:

Manzanas lineales o bloques aislados y en la que el planeamiento opta por marcar una alineación exterior de la edificación.

USO CARACTERÍSTICO:

SE PERMITE EN:

	2.2.3. Bodegas de cosechero.	P.B. y P.T.
EN:	USOS COMPATIBLES:	SE PERMITEN
	2.3. Artesanía y oficios artísticos.	P.B.
	2.4. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.	P.B.
	3.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrarias	P.B.
	5.1.1. Despachos profesionales.	P.B. y P.T.
	5.3.1. Hoteles y aparthoteles.	P.B. y P.T.
	6.1.1. Vivienda unifamiliar.	P.B. y P.T.
	6.1.2. Vivienda plurifamiliar.	P.B. y P.T.
	6.2. Vivienda colectiva.	P.B. y P.T.

P.B. = Planta baja; P.T. = Planta tipo

USOS PROHIBIDOS:

El resto de los usos sometidos a licencia.

TAMAÑO DE PARCELA:

- Máximo: No se fija.
- Mínimo: 200 m².
- Frente mínimo: 6 m.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones de calle: Ver plano
- Alineación interior: No se fija.
- Retranqueos: No se fijan.
- Separación de linderos: No se fijan.

INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN:

2 m²t / m²s. Salvo zonas marcadas en planos.

ALTURA REGULADORA MÁXIMA:

P.B. + 1 = 7,50 m.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:

Ver plano

Nº MÍNIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:

Una menos de las fijadas en el plano.

CONDICIONES PARTICULARES:

Cualquier edificación de nueva planta contará con una plaza de aparcamiento cubierta por cada vivienda.

La dimensión mínima de plaza de garaje se establece en 2,20 x 5,00 m.

Si la edificación se retranquea de la alineación oficial debe diferenciarse mediante el vallado, el pavimento u otro elemento el terreno particular del viario público.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Los acabados de fachada serán de piedra o revoco de mortero en color ocre o tierras en tonos claros. Se permite el ladrillo caravista en pequeños paños y con colores afines al resto de materiales de fachada. Se prohíben los blanqueos. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color. Los huecos serán de forma vertical y no excederán del 50% de la longitud de la fachada.

Las cubiertas serán inclinadas y con aleros, con inclinaciones inferiores al 58% y superiores al 30%, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

Art. 155. Equipamiento.

DESCRIPCIÓN:
Zonas cuyo uso dominante será el equipamiento.

USO CARACTERÍSTICO:

- 4.1. Educación.
- 4.2. Cultural.
- 4.4. Sanitarias.
- 4.5. Asistencial.
- 4.6. Deporte.
- 4.7. Religioso.
- 4.8. Administrativo.

SE PERMITE EN:

- P.B., P.1ª o E.I.
- P.B., P.1ª o E.I.
- P.B.
- P.B.
- P.B.
- P.B.
- P.B., P.1ª o E.I.

EN:

USOS COMPATIBLES:

Los inherentes al uso asignado.

SE PERMITEN

P.B. y P.T.

P.B. = Planta baja; P.T. = Planta tipo

USOS PROHIBIDOS:

El resto de los usos sometidos a licencia.

TAMAÑO DE PARCELA:

- Máximo: No se fija.
- Mínimo: No se fija.
- Frente mínimo: No se fija.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones de calle: Ver plano
- Alineación interior: No se fija.
- Retranqueos: No se fijan.
- Separación de linderos: No se fijan.

INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN:

Ver plano

ALTURA REGULADORA MÁXIMA:

No se fija.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:

No se fijan.

Art. 156. Industrial.

DESCRIPCIÓN:

Zonas cuyo uso dominante será el de industria, preferentemente la relacionada con la alimentación y la agricultura.

USO CARACTERÍSTICO:

2.2.3. Industrial. Preferentemente industrias agroalimentarias

SE PERMITE EN:

P.B. y P.T.

EN:	USOS COMPATIBLES:	SE PERMITEN
	3.1. Almacenes y silos vinculados a explotaciones productivas propias de la industria agroalimentaria.	P.B. y P.T.
	3.2. Comercio mayorista propio de las industrias agroalimentarias.	P.B. y P.T.
	4.1. Educación. (Centros de investigación).	P.B. y P.T.
	5.1.2. Oficinas comerciales propias de la industria agroalimentaria.	P.B. y P.T.
	5.2. Comercio. (Relacionado con la industria).	P.B. y P.T.
	6.1.1. Vivienda unifamiliar. (Vivienda del guarda o titular, y será inseparable).	P.B. y P.T.

P.B. = Planta baja; P.T. = Planta tipo

USOS PROHIBIDOS:
El resto de los usos sometidos a licencia.

TAMAÑO DE PARCELA:

- Máximo: No se fija.
- Mínimo: 500 m².
- Frente mínimo: 10 m.

SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineaciones de calle: Ver plano
- Alineación interior: No se fija.
- Retranqueos: 5 m.
- Separación de linderos: 3 m.

INTENSIDAD NETA DE EDIFICACIÓN:

0,70 m²/m²

ALTURA REGULADORA MÁXIMA:

9 metros, salvo silos, torres de fabricación o procesos de fabricación que así lo exijan.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE:

2.

CONDICIONES PARTICULARES:

Cada parcela deberá contemplar en su interior o zona de retranqueo una plaza de aparcamiento por cada 250 m² de edificación industrial y una por cada 120 m² de oficina. La dimensión mínima de plaza de aparcamiento se establece en 2.20 m x 5,00 m.

El terreno particular debe diferenciarse del viario público mediante vallado, pavimento u otro elemento en la alineación oficial.

No se permiten parcelaciones o segregaciones en las que las parcelas resultantes sean inferiores a la parcela mínima. Se permite la división de parcelas a través de "escritura de división horizontal", en cuyo caso los retranqueos serán aplicables al conjunto y no a cada unidad resultado de la constitución de comunidad de propietarios y la correspondiente mancomunidad de servicios.

La superficie destinada a oficinas es libre, con la única condición de estar vinculadas al proceso fabril o de almacenaje y la limitación de la edificabilidad de la parcela.

Art. 157. Espacio libre público.

DESCRIPCIÓN:

Zonas de uso y dominio público.

USO CARACTERÍSTICO:

7. Espacios Ajardinados

USOS COMPATIBLES:

Los señalados en los artículos 115 y 116 de estas Normas.

USOS PROHIBIDOS:

El resto de los usos sometidos a licencia.

Art. 158. Espacio libre privado.

DESCRIPCIÓN:

Espacio que queda en una parcela una vez agotada su edificabilidad.

USO CARACTERÍSTICO:

7. Espacios Ajardinados.

USOS COMPATIBLES:

- Se admiten las construcciones propias de los jardines privados tales como pistas polideportivas, piscinas e invernaderos de plantas, garajes y cobertizos. La superficie cubierta máxima será de 30 m² y la altura, desde cualquiera de las rasantes naturales del terreno hasta el arranque de cubierta será de 3,00 m. La superficie total construida sobre la rasante de todos estos elementos no podrá exceder del 10% de la parte de la parcela calificada como espacio libre privado, permitiéndose en todo caso llegar a 30 m² cuando en aplicación de este porcentaje resulte una superficie inferior.

En el suelo con calificación global industrial la superficie máxima cubierta por umbráculos se ajustará a las necesidades de aparcamiento, que deberá justificarse ante el Ayuntamiento.

USOS PROHIBIDOS:

El resto de los usos sometidos a licencia.

Art. 159. Viario.

Las instalaciones y construcciones permitidas serán las precisas para desarrollar los fines del uso asignado, ajustándose, en todo caso, a la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO 3 UNIDADES DE EJECUCIÓN

Art. 160. Objeto y alcance.

En el presente capítulo se desarrollan las determinaciones de las Normas respecto de aquellas áreas en las que se aprecian circunstancias que hacen necesaria su ejecución sistemática, de acuerdo con los criterios de la Ley del Suelo, sin que se excluya la delimitación de Unidades de Ejecución con posterioridad a la aprobación de este planeamiento, al amparo de lo dispuesto en los artículos 145 y 146 del T.R.L.S.

Art. 161. Regulación detallada de la Unidades de Ejecución.

El sistema de gestión establecido es de Compensación, aplicándose alternativamente el de Cooperación a partir de 4 años de la Aprobación Definitiva de estas Normas.

La mayoría de la U.E. contemplan el disfrute del suelo privativo con dos tipos de aprovechamientos en función de sus usos: El aprovechamiento correspondiente a la edificación y aquel de espacio libre privado y por tanto no edificado.

A los efectos de poder proceder al reparto en el correspondiente proceso reparcelatorio de una manera regulada, se fijan los siguientes coeficientes de ponderación:

1 m² construido = 1
1 m² espacio libre privado = 0,15

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UFE1

- Sistema de Compensación.
- Superficie de la U.E. 3.103 m².
- Coef. de edificabilidad. 1,00 m²/m².
- Plazo de Ejecución estimado 4 años.

La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de compensación y urbanización y Estudio de Detalle que ordene volúmenes.

Se contemplarán como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a viario público.

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UFE2

- Sistema de Compensación
- Superficie de la U.E. 2.390 m².
- Coef. de edificabilidad 1,00 m²/m².
- Plazo de Ejecución estimado 4 años.

La obtención de licencia requiere la aprobación previa de Estudio de Detalle que ordene volúmenes.

Se contemplará como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a viario público (ampliación de la anchura de la calle Mediodía), que a su vez constituye acceso a la ordenación del Estudio de Detalle.

- UNIDAD DE EJECUCIÓN UFE3

- Sistema de Compensación.
- Superficie de la U.E. 237 m².
- Plazo de Ejecución estimado 4 años.

La obtención de licencia requiere la aprobación previa del proyecto de compensación y urbanización.

Se contemplarán como cesiones obligatorias y gratuitas las zonas reservadas a viario público.

TÍTULO VIII NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO 1 ÁMBITO, TRAMITACIÓN, DETERMINACIONES Y USOS

Art. 162. Ámbito, tramitación y determinaciones.

Estas normas se aplicarán en el ámbito del Suelo clasificado como Apto para Urbanizar, suelo que se desarrollará mediante Planes Parciales, uno para cada uno de los sectores definidos.

Estos Planes Parciales se tramitarán conforme al artículo 106 del T.R.L.S. y siguiendo las determinaciones que se desprenden del artículo 45 del Reglamento de Planeamiento.

Asimismo los Planes Parciales se habrán de sujetar a las determinaciones, densidades y usos definidos en los cuadros de características para cada uno de los sectores del Suelo Apto para Urbanizar del Capítulo 21 de este Título. Igualmente los Proyectos de Urbanización contemplarán las normas que aquí se desarrollan.

Estas Normas Urbanísticas serán respetadas por todos y cada uno de los Planes Parciales, acomodando sus ordenanzas a las mismas y rigiendo con carácter subsidiario las Normas Generales de Edificación y Uso del Suelo Urbano.

Art. 163. Usos permitidos.

Los Planes Parciales que se redacten deberán establecer las limitaciones específicas para cada uno de los usos dominantes, compatibles y reservas de equipamiento que programen.

CAPÍTULO 2 SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 164. Determinaciones específicas para los sectores del Suelo Apto para Urbanizar.

- SECTOR SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL - 1

Definición: Se trata de un sector de esta clase de suelo, situado al norte del núcleo urbano de Leza (parcelas 402, 403, 404, 405, 406, 407, 415, y 416 del polígono 5), que se destinará a la edificación de viviendas. Superficie estimada 22.005 m²

Condicionantes de Planeamiento: Las determinaciones que se establecen a continuación para esta área, se desarrollarán obligatoriamente mediante la redacción y la aprobación de un plan parcial.

El uso característico previsto será el residencial de vivienda unifamiliar aislada, autorizándose también adosada o en hilera. Este uso será compatible con almacén agrícola, el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás, incluidos el industrial, el agrícola y el ganadero.

Las alineaciones se determinarán por el Plan Parcial.

La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 7,50 m.

La parcela mínima será de 500 m² en vivienda aislada y 250 m² en vivienda adosada o hilera, con un frente mínimo de 6,00 m de anchura.

La ocupación máxima de la parcela será del 60%.

La densidad máxima de viviendas se establece en 15 viv/Ha, por lo que en este sector será posible la construcción de 33 viviendas como máximo.

La edificabilidad será de 0,60 m²/m².

El plan contemplará la ordenación recogiendo el sistema viario que establezca la adecuada continuidad de la trama urbana, ampliando el suelo urbanizado a lo largo del camino de Carraberberana que en la actualidad es una de las vías de entrada y salida de la localidad.

Condiciones estéticas particulares ():* Los acabados de fachada serán de ladrillo caravista, piedra o revoco de mortero en color ocres o tierras en tonos claros. Se prohíben los blanqueos.

Las cubiertas serán inclinadas, con inclinaciones inferiores al 45% y superiores al 30%, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

()Lo que proceda en cada caso y siempre según las ordenanzas estéticas a definir en el Plan Parcial y conforme a las presentes Normas Subsidiarias Municipales.*

Sistema de Gestión: Compensación.

- SECTOR SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL - 2

Definición: Se trata de un sector de esta clase de suelo, situado al norte del núcleo urbano de Leza (parcelas 414, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 434, 435, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 460, 813, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, del polígono 5), que se destinará a la edificación de viviendas. Superficie estimada 21.607 m².

Condicionantes de Planeamiento: Las determinaciones que se establecen a continuación para esta área, se desarrollarán obligatoriamente mediante la redacción y la aprobación de un plan parcial.

El uso característico previsto será el residencial de vivienda unifamiliar aislada, autorizándose también adosada o en hilera. Este uso será compatible con almacén agrícola, el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás, incluidos el industrial, el agrícola y el ganadero.

Las alineaciones se determinarán por el Plan Parcial.

La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 7,50 m.

La parcela mínima será de 500 m² en vivienda aislada y 250 m² en vivienda adosada o hilera, con un frente mínimo de 6,00 m de anchura.

La ocupación máxima de la parcela será del 60%.

La densidad máxima de viviendas se establece en 15 viv/Ha, por lo que en este sector será posible la construcción de 32 viviendas como máximo.

La edificabilidad será de 0,60 m²/m².

El plan contemplará la ordenación recogiendo el sistema viario que establezca la adecuada continuidad de la trama urbana, ampliando el suelo urbanizado a lo largo del camino de "Los Pozos".

Condiciones estéticas particulares ():* Los acabados de fachada serán de ladrillo caravista, piedra o revoco de mortero en color ocres o tierras en tonos claros. Se prohíben los blanqueos.

Las cubiertas serán inclinadas, con inclinaciones inferiores al 45% y superiores al 30%, con acabado en teja curva cerámica o similar de color pardo o rojizo. Se prohíbe la teja negra.

()Lo que proceda en cada caso y siempre según las ordenanzas estéticas a definir en el Plan Parcial y conforme a las presentes Normas Subsidiarias Municipales.*

Sistema de Gestión: Compensación.

- SECTOR SUELO APTO PARA URBANIZAR INDUSTRIAL - 1

Definición: Se trata de un sector de esta clase de suelo, situado al norte del núcleo urbano de Leza (parcelas 378,379,525,526,527,528,529 del polígono 5, salvo el terreno de

dominio público de la carretera A-124), que se destinará a uso industrial. Superficie estimada 41.925 m²

Condicionantes de Planeamiento: Las determinaciones que se establecen a continuación para esta área, se desarrollarán obligatoriamente mediante la redacción y la aprobación de un plan parcial.

El uso característico previsto será el industrial, preferentemente de tipo agroalimentario. Este uso será compatible con almacén agrícola o bodega de cosechero, el terciario y el de equipamiento comunitario, e incompatible con todos los demás, incluido el residencial, el agrícola y el ganadero.

Las alineaciones se determinarán por el Plan Parcial.

La altura máxima permitida para la edificación será de dos plantas y 9,00 m. salvo silos, torres de fabricación y similar.

La edificabilidad será de 0,70 m²/m².

Retranqueos mínimos: Al frente de parcela: 5,00 m.
A linderos: 3,00 m.

Cada parcela deberá contemplar en su interior o zona de retranqueo una plaza de aparcamiento por cada 250 m² de edificación industrial y una por cada 120 m² de oficina. La dimensión mínima de plaza de aparcamiento se establece en 2.20 m x 5,00 m.

Como condición previa al desarrollo del sector se realizará un estudio del acceso a dicho ámbito desde el Sistema General de Comunicaciones Viarias de acuerdo con la Legislación Sectorial de Carreteras.

El plan contemplará la ordenación garantizando en su diseño el viario y radio de giro adecuados a la adecuada maniobrabilidad de vehículos pesados. El sistema viario tendrá acceso desde el camino de Carraberberana y desde éste a la carretera A-124 de Vitoria a Logroño.

En la delimitación del sector no estará incluida la zona de dominio público de carreteras conforme a la Norma 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava,. Así mismo se tendrá en cuenta la línea límite de la edificación a 25 metros de la arista exterior de la calzada.

Sistema de Gestión: Compensación o cooperación.

TÍTULO IX NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1 ZONIFICACIÓN

Art. 165. Zonificación.

A los efectos de estas Normas, el suelo no urbanizable queda dividido en las siguientes CATEGORIAS:

- ZONA A ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Son aquellas áreas del territorio que por reunir excepcionales valores ecológicos, paisajísticos, culturales y científicos, deben ser preservadas de toda acción constructiva.

- ZONA B ZONA FORESTAL

Es aquel suelo forestal o forestable que por sus características físicas de localización (con pendientes superiores al 50%) y ecológicas, debe ser preservado de todo tipo de actuación constructiva y urbanizadora.

Así mismo es aquel suelo forestal o forestable (en este último caso su vocación viene determinada por manifestar pendientes entre el 20 y el 50%), cuya base litológica poco competente obliga a que en él las actuaciones constructivas y los usos se deban dar con limitaciones y en concreto los que indiquen esta Normas y la legislación sectorial aplicable.

- ZONA C ZONA DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES

Formada por dos franjas de terreno de 100 y 25 m. de anchura a ambos lados de los cauces de los ríos y los arroyos, respectivamente.

- ZONA D ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA

Es aquel suelo agrícola que, por tener pendientes inferiores al 12%, su especial valor agrícola origina que en él las actuaciones constructivas y los usos lo sean con limitaciones y en especial los que señalen estas Normas y la legislación sectorial aplicable.

Conforme a las DOT se tienen en cuenta las siguientes zonas o CONDICIONANTE SUPERPUESTO:

- ZONA E ZONA DE PROTECCION DE LAS COMUNICACIONES VIARIAS

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la calzada, situadas a:
75 m. de esta línea.

- ZONA F ZONA DE PROTECCION DE BIENES INMUEBLES DE INTERES CULTURAL

Comprende las coronas o círculos de terrenos de 100 m. de ancho o radio, en torno (o con centro) a los yacimientos arqueológicos y al resto de bienes de interés cultural catalogados, situados fuera de los núcleos de población.

- ZONA G VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS

Es aquel suelo o áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos donde no se admitirán actividades que impliquen efectos negativos sobre los mismos, garantizándose la inocuidad para las aguas subterráneas.

- ZONA H ZONA LIC SIERRA TOLOÑO-CANTABRIA

Son los terrenos propuestos como zona Lic (Lugar de interés comunitario), de cara a integrar la Red Natura 2.000, mediante Acuerdo del Consejo del Gobierno Vasco de 23.12.97, revisado en el Acuerdo de Gobierno de 28.11.00, donde se recomienda la aplicación de los apartados 2, 3 y 4 del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1.992, relativa a la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestre y R.D. 1997/1995 de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres.

CAPÍTULO 2 ZONAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 166. Usos y actividades autorizados en cada zona.

1. En atención a la vocación rústica de estas zonas, el presente artículo señala los usos y actividades autorizadas, mediante la descripción genérica y conceptual de las características y circunstancias que deben concurrir en ellos, como requisito imprescindible para aceptar su compatibilidad con los objetivos protectores de cada zona.

Para la determinación precisa de los usos constructivos ha de entenderse que quedará autorizado todo aquél, de los definidos en el Título V de estas Normas, en el que se den las características y circunstancias previstas en el punto 2 de este artículo.

En atención a los objetivos prioritarios de estas zonas, cuando del análisis de este artículo se susciten interpretaciones contradictorias se resolverán en favor de la más protectora y restrictiva.

2. Relación de los usos y actividades autorizados:

A) ZONA DE ESPECIAL PROTECCION.

- Usos y actividades no constructivos:

- Las acciones sobre el suelo o en el subsuelo, las masas arbóreas y la fauna y flora dirigidas a proteger la integridad del propio espacio.
- Las actividades de investigación y divulgación científica y educación ambiental.
- Las actividades de ocio, senderismo y montañismo.

- Usos y actividades constructivos:

- Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivas.
- Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección del propio espacio.
- Los elementos dirigidos a al protección del propio espacio.

B) ZONA FORESTAL.

- Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona A).
- Los forestales.

- Usos y actividades constructivos:
 - Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivos.
 - Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.
 - Instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en las que concurren estos requisitos:
 - . Que deban emplazarse en el medio forestal, por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculadas de modo ineludible al terreno receptor por razones científicas, topográficas, selvícolas, energéticas o cualesquiera otras análogas.
 - . Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.
 - . Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

C) ZONA DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES.

- Usos y actividades no constructivos:
 - Los autorizados en la Zona A).
 - Los agrícolas, ganaderos y forestales que no entren en contradicción con la protección del propio espacio.
- Usos y actividades constructivos:
 - Las piscifactorías y astacifactorías.
 - Los agrícolas: viveros e invernaderos.
 - Almacenes agrícolas.
 - Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el terreno receptor elegido, por estar vinculadas al medio acuático.

Todos los usos constructivos descritos, se entenderán autorizados siempre que sean compatibles con los objetos de protección del propio espacio.

D) ZONA AGROGANADERA Y CAMPIÑA.

- Usos y actividades no constructivos:
 - Los autorizados en la Zona A).
 - Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.
 - Áreas recreativas.
- Usos y actividades constructivos:
 - Viveros e invernaderos.
 - Infraestructuras agrarias y de riego.
 - Almacenes agrícolas.
 - Instalaciones de áreas recreativas.
 - Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:
 - . Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes o cualesquiera otras análogas, o prestar servicio a la explotación de los recursos primarios.
 - . Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el Art. 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.
 - . Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Órgano de cuenta correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.
 - . Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.

- . Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.
 - Edificaciones vinculadas a los usos ganaderos en todas sus clases.
 - Industrias agrarias cuya autorización competa al Departamento de Agricultura, de aprovechamiento de productos agrarios obtenidos en la explotación agraria del titular (sita en la Comarca).
 - Industria artesanal agraria.
 - Edificios de vivienda familiar vinculados funcionalmente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquella.
- Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.
- Se entiende por explotación agraria la unidad técnico económica de la que se obtienen productos agrarios con fines de mercado, bajo la responsabilidad de un empresario agrario, que puede ser persona física o jurídica. La explotación se caracteriza, generalmente, por la utilización de una misma mano de obra y de unos mismos medios de producción.
- Campamentos de Turismo.
 - Edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario, que por la naturaleza de la actividad desarrollada deban emplazarse en el medio rural pero sin requerir una localización concreta.

Se consolidan las viviendas existentes en el momento de aprobación de las presentes Normas.

E) ZONA DE PROTECCION DE LAS COMUNICACIONES VIARIAS.

- Usos y actividades no constructivas:
 - Los autorizados en la Zona A).
 - Los agrícolas, ganaderos y, en su caso, forestales.
 - Áreas recreativas.
 - Usos y actividades constructivos:
 - Viveros e invernaderos.
 - Infraestructuras agrarias y de riego.
 - Almacenes agrícolas.
 - Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.
 - Instalaciones de áreas recreativas.
 - Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública e interés social en los que concurren estos requisitos:
 - . Que deban emplazarse en el medio rural por desarrollar actividades de naturaleza tal que precisen estar vinculados de modo ineludible al terreno receptor elegido por razones científicas, topográficas, geográficas, docentes o cualesquiera otras análogas, o prestar un servicio a la explotación de los recursos primarios.
 - . Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el Art. 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.
 - . Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del Órgano de cuenta correspondiente, o los conecten directamente a las redes generales de alcantarillado.
 - . Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.
 - . Que no sean incompatibles con la protección de los acuíferos.
 - Los edificios de vivienda familiar vinculados directamente a una explotación agraria y destinados a la residencia permanente del cultivador directo de aquella.
- Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.
- Los campamentos de Turismo.
 - Las edificaciones e instalaciones de equipamiento comunitario que por la

naturaleza de la actividad desarrolla deban emplazarse en el medio rural, pero sin requerir una localización concreta.

Las Áreas de Servicio de las carreteras y los Elementos Funcionales de las mismas.

Los usos y actividades constructivos tendrán en cuenta la Norma 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava en lo referente a las áreas de protección de las carreteras, la línea límite de edificación y la de servicios generales.

F) ZONA DE PROTECCION DE BIENES INMUEBLES DE INTERES CULTURAL.

- Usos y actividades no constructivos:
 - Los autorizados en la Zona A).
 - Los agrícolas.
- Usos y actividades constructivos:
 - Los dirigidos a la protección del propio espacio.
 - Edificaciones e instalaciones destinadas a la investigación. la educación y la divulgación cultural (arqueológica).

G) VULNERABILIDAD DE ACUIFEROS.

- Usos y actividades no constructivos:
 - Los autorizados en la Zona A).
- Usos y actividades constructivos:
 - Los dirigidos a la protección del propio espacio.
 - Edificaciones e instalaciones destinadas a la investigación. la educación y la divulgación cultural (ecológica), que no impliquen efectos negativos para las aguas subterráneas, garantizándose su inocuidad.

H) ZONA LIC. SIERRA TOLOÑO-CANTABRIA.

- Usos y actividades no constructivos:
 - Los autorizados en la Zona A).
- Usos y actividades constructivos:
 - Los elementos de señalización administrativa, cartográfica, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivas.
 - Las construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y divulgación científica, a la educación ambiental y a la protección del propio espacio.
 - Los elementos dirigidos a al protección del propio espacio.

3. Por exclusión de los anteriores, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior.

No obstante, a los efectos previstos en el artículo 89, puntos 1.d) y 2.c), de estas Normas, se considerarán usos compatibles, además de los señalados en el punto anterior, los siguientes:

- Vivienda colectiva.
- Vivienda familiar, con un máximo de dos viviendas por edificio.
- Equipamiento comunitario.
- Industria de Artesanía y Productos Artísticos.
- Alojamientos turístico-agrícolas (Decreto 295/1988, del Departamento de Agricultura y Pesca, por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico-agrícola).

- Acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola (Decreto 41/81, sobre Ordenación de Campings en el País Vasco).

Art. 167. Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivos.

1. Los usos y actividades constructivos señalados en el artículo anterior, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

- Almacenes agrícolas, edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo y bodegas de cosechero:

- Edificabilidad: 1 m²/m² aplicado sobre la parcela receptora.
- Superficie mínima vinculada: la correspondiente a 0,30 U.T.A., según los estándares fijados por el punto 2 del artículo 185 de las presentes Normas.
- Superficie mínima de parcela receptora: libre.
- Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.
- Número máximo de plantas: 2.
- Altura a cornisa y/o alero: 8 m.
- Separación a linderos: 5 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.
- Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:
 - A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: 50 m.
 - A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 200 m.

- Viveros e Invernaderos:

- Ocupación máxima: 80%.
- Separación a linderos: 2 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a Caminos Rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.

- Industrias agrarias vitivinícolas:

- Edificabilidad: 0,50 m²/m², aplicado sobre la parcela receptora.
- Superficie mínima vinculada: 30.000 m² en una o varias parcelas, exigiéndose una parcela receptora mínima de 3.000 m².
- Ocupación máxima: 40% de la parcela receptora.
- Número máximo de plantas:
 - En pabellones: 1.
 - En edificio representativo: 3.
- Altura máxima a cornisa y/o alero:
 - En pabellones: la que necesite el proceso de elaboración.
 - En edificio representativo: 10 m.
- Separación a linderos: 20 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales: 5 m.

- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, Piscifactorías, Industrias agrarias de aprovechamientos de productos agrarios obtenidos en las explotaciones agrarias e Industria Artesanal Agraria:

- Edificabilidad: 0,50 m²/m².
 - Superficie vinculada: 2.000 m² en parcela única.
 - Ocupación máxima: 0,50% de la parcela.
 - Número máximo de plantas: 1.
 - Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.
 - Separación a linderos: 10 m.
 - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
 - Separación a caminos: 5 m.
- Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria:
- Tipos edificatorios:
 - Casas aisladas de una o dos viviendas.
 - Casas adosadas al edificio agrario, de una o dos viviendas.
 - Superficie mínima vinculada a cada vivienda:
 - Primera vivienda: la correspondiente a 0,50 U.T.A., según los estándares fijados en el punto 2 del artículo 185 de las presentes Normas.
 - Restantes viviendas: la correspondiente a una U.T.A. por vivienda.
 - Edificabilidad: 0,15 m²/m², medido sobre la parcela receptora.
 - Superficie mínima de parcela receptora: 1.000 m².
 - Ocupación máxima: 10% de la parcela receptora.
 - Número máximo de plantas: 2.
 - Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.
 - Separación a linderos: 5 m.
 - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
 - Separación a caminos rurales: las establecidas en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Álava.
- Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:
- Edificaciones ubicadas en las Zonas 1, 2, 5, 6 y 7 : libre.
 - Elementos funcionales de las carreteras, puestos de auxilio sanitario:
 - Edificabilidad: libre.
 - Superficie mínima vinculada: libre.
 - Ocupación: libre.
 - Número de plantas: 1.
 - Altura máxima a cornisa y/o alero: libre.
 - Separación a carreteras: las establecidas por la D.F.A.
 - Separación a linderos: 4 m.
 - Resto de edificaciones:
 - Edificabilidad: 0,10 m²/m².
 - Superficie mínima vinculada: 5.000 m² en parcela única.
 - Ocupación máxima: 10%.
 - Número máximo de plantas: 2.
 - Altura máxima a cornisa y aleros: 7 m.
 - Separación a linderos: 10 m.
 - Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
 - Separación a caminos rurales: 5 m.
- Áreas de servicio de carreteras:
- Edificabilidad: 0,10 m²/m².

- Superficie mínima vinculada: 5.000 m² en parcela única.
- Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 20%.
- Número máximo de plantas: 3.
- Altura máxima a cornisa o alero: 10 m.
- Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Álava.
- Separación a caminos rurales: 5 m.
- Separación a linderos: 10 m.

2. Los parámetros señalados en el punto anterior corresponden a cada uso o actividad urbanística autorizado; en consecuencia, una parcela podrá albergar varios usos compatibles entre sí, siempre y cuando se cumplan estos límites totales máximos:

- Usos vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas:

- Edificabilidad: 1,40 m²/m², sobre parcela receptora.
- Ocupación máxima: 80% sobre parcela receptora.

- Usos vinculados a edificios o instalaciones de utilidad pública o interés social:

- Edificabilidad: 0,20 m²/m².
- Ocupación máxima: 20%.

- Áreas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

3. Los edificios de vivienda existentes consolidados podrán ampliarse su superficie construida en un 30% siempre que las necesidades familiares sean justificadas.

Art. 168. Otras condiciones exigibles a los usos y actividades constructivos.

1. Además de los anteriores parámetros se exigirán, en cada caso afectado, las condiciones o requisitos siguientes:

a) Las Áreas de Servicio de carreteras precisarán la redacción de un Plan Especial. Las edificaciones de utilidad pública o interés social precisarán el trámite establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo(sin refundir).

b) En los proyectos técnicos a realizar en terrenos de pendiente superior al 12%, que conlleven movimientos de tierras, se incluirán los estudios técnicos precisos que garanticen la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad del suelo.

c) Los cerramientos de fincas se autorizarán en las condiciones siguientes:

- No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.
- No podrán impedir la circulación de la fauna en ambos sentidos.

Los que pretendan cercar parcelas no vinculadas a los usos autorizados en el artículo 166 de las presentes Normas, responderán al tipo de hilo alambre, de 1,20 m. de altura máxima, lo que impide el uso de cualquier tipo de zapata, zócalo y muro de material pétreo, red metálica. etc.

d) Todos los expedientes susceptibles de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, deberán presentar previamente a la concesión de la licencia de obras, la autorización de vertido regulada en el artículo 245 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Se tendrá en cuenta lo señalado en el Plan territorial Sectorial de

Ordenación de Márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, Vertiente Mediterránea sobre retiros de la edificación y urbanización, que serán de 15 y 5 metros respectivamente, medidos en relación a la línea de máximas avenidas ordinarias de los ríos.

e) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.

f) La obtención de licencia para la realización de obras en cauces naturales que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas, estará supeditada a la presentación de estudios que justifiquen la ausencia de impactos negativos sobre ellas. En caso contrario se deberán construir cauces laterales o escalas como medida correctora.

g) Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en zonas cuyas determinaciones no resulten adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación o sea denegada por ser contraria al interés general. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

h) Si un suceso natural o provocado, causase degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar dicha calificación, sino que por el contrario deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

i) En el caso de los Campamentos de Turismo sólo se permitirán aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de las acampadas, prohibiéndose todas las demás, incluidas las transportables (módulos o mobilhomes) que exijan ayuda de medios especiales:

No se considerarán campamentos de turismo o campings aquellos terrenos de cuyas parcelas se disponga por medio de compraventa o por cualquier título del que se deriven derechos de uso y disfrute de carácter permanente.

2. En los edificios de vivienda familiar y en los vinculados a los procesos productivos agropecuarios, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:

a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de un edificio, el titular de la explotación y/o el usuario de la futura vivienda presentarán la siguiente documentación:

- Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Álava en el que conste la descripción de los capitales propios de la explotación, consistentes en estos datos:

- Capital territorial: descripción de las tierras y número de hectáreas.
- Edificios e instalaciones de la explotación: descripción, año de construcción y superficie construida de cada uno de ellos.
- Maquinaria y equipos: descripción y cantidades.
- Ganado: descripción de cada tipo y cantidades.
- Mano de obra empleada familiar y asalariada: días y U.T.A.
- Nombres de la mano de obra familiar y parentesco con el titular o empresario.

- En el caso de que el terreno sea arrendado aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación.

Todo terreno adscrito a la explotación, cualquiera que sea su zonificación, podrá ser

computado a los efectos de la superficie mínima vinculada.

- En el supuesto de construcción de una vivienda familiar nombre del futuro usuario de la vivienda y destino de las viviendas actuales.

- Certificado de afiliación del futuro usuario de la vivienda al Régimen Especial de la Seguridad Agraria.

b) Los estándares de la superficie de terreno o de cabezas de ganado por cada unidad U.T.A. según cada tipo de explotación, serán los siguientes:

- Explotación forestal: 25 Has.

- Explotación agrícola, propiamente dicha:

- Cereal, Patata, Remolacha, Colza y Girasol: 20 Has.

- Cultivos forrajeros y legumbres: 15 Has.

- Viñedos: 6 Has.

- Pradera de explotación ganadera: 8 Has.

- Frutales: 8 Has.

- Invernaderos, viveros: 3 Has.

- Explotación ganadera:

- Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 20 cerdas madres.

- Vacuno de leche: Equivalente a 15 vacas lecheras.

- Vacuno de carne: Equivalente a 15 animales adultos.

- Equino: Equivalente a 28 yeguas.

- Ovino y Caprino: 100 animales.

- Conejos: 300 animales.

- Otros animales mamíferos: 200 animales.

- Aves: 400 animales.

- Colmenas: 300 unidades.

- Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se hallará sumando las parciales de cada tipo.

c) En las construcciones de almacenes agrícolas, edificios vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo, industrias vitivinícolas y viviendas vinculadas a una explotación agraria o ganadera ligada al uso del suelo, podrán vincularse otras parcelas de la explotación, incluidas las ubicadas en distinto municipio.

En este supuesto, antes de la concesión de la licencia de obras, y en aplicación de lo dispuesto en la Disposición Adicional Décima, punto 8 de la Ley 8/1990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, se anotará en el Registro de la Propiedad la vinculación de las parcelas afectadas a las nuevas edificaciones y la imposibilidad de edificar en ellas el uso agotado, aportando al efecto copia simple de la anotación.

d) La vivienda vinculada a una explotación ganadera no ligada al uso del suelo, podrá ubicarse en otra parcela -situada incluso en otro municipio- siempre y cuando no diste más de 500 metros de aquella.

En este supuesto se actuará de modo idéntico al señalado en el párrafo anterior, vinculando la parcela de la vivienda a la explotación ganadera.

e) Las viviendas vinculadas a las industrias vitivinícolas, o a los edificios de utilidad pública e interés social, deberán ubicarse en las parcelas receptoras de éstos y tendrán la consideración de uso servidor de los mismos.

Por tanto, sus parámetros -edificabilidad, ocupación,etc.- estarán incluidos dentro del uso principal.

Art. 169. Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

1. Además de los usos señalados en el artículo 184 de las presentes Normas, podrán redactarse planes especiales dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del Reglamento de Planeamiento, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cuando regulen la implantación de edificaciones, cumplirán los correspondientes parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en el artículo de estas Normas.
- En aquellos casos no inscritos en el Anexo al Real Decreto Legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, el Plan Especial, como documento inscribible dentro de los Estudios Complementarios exigidos en el artículo 77.2 del Reglamento de Planeamiento, aportará un Estudio técnico de las características descritas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988.
- Se justificará el emplazamiento del uso o actividad en el medio rural por alguno de estos motivos:
 - Que la naturaleza de la actividad desarrollada, sin requerir una localización concreta, sea incompatible con el medio urbano, en cuyo caso solamente se podrá ubicar en las Zonas Agrícolas y Agropecuarias.
 - Que el uso o la actividad por su propia naturaleza requiera ineludiblemente un emplazamiento en un terreno concreto, debido a las características de éste.
 - Que los condicionantes técnicos del propio uso o actividad exijan la ubicación en el emplazamiento concreto elegido, y la imposibiliten en otros pertenecientes a zonas de menor nivel de protección.

2. El órgano competente en la resolución definitiva del expediente analizará la justificación aportada y lo denegará en el caso de que la valoración sea negativa.

TÍTULO X PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 170. Catálogo.

La relación de edificios, elementos arquitectónicos o urbanísticos, parajes y lugares que, por sus valores o características singulares serán objeto de una especial protección se integra en el siguiente catálogo:

1. Bienes inmuebles propuestos para declarar como monumentos/conjuntos monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

	DENOMINACION	BARRIO/CALLE
A	MOLINO DE LEZA	
B	IGLESIA DE SAN MARTIN	CASCO
C	CASA	PLAZA DE LA CONSTITUCION, 3
D	CASA	PLAZA DE LA CONSTITUCION, 6
E	CASA	MAYOR, 15
F	CASA	DEL HORNO, 8

2. Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal.

	DENOMINACION	BARRIO/CALLE
1	PUENTE DE LEZA 1	
2	PUENTE DE LEZA 2	
3	PUENTE DE SAN MEDERI	
4	CASA	MAYOR, 13
5	CASA	MAYOR, 2
6	CASA	MAYOR, 6-8
7	CASA	MAYOR, 9
8	CASA	GENERAL SARRALDE, 4-6
9	CASA	MAYOR, 24
10	CASA	MAYOR, 45
11	CASA	DEL MEDIODIA, 1
12	CASA	DEL MEDIODIA, 3-5
13	CASA	DE LA FUENTE, 3
14	FUENTE	DE LA FUENTE S/N
15	CASA	MAYOR, 7
16	CASA	DE LA FUENTE, 4
17	CASA	DE LA FUENTE, 11
18	CASA	GENERAL SARRALDE, 2
19	CASA	DE LA FUENTE, 6
20	CASA	DE LAS CUEVAS, 1-3
21	CASA	MAYOR, 11
22	FUENTE PISCINAS	PISCINAS
23	CASA	PLAZA DEL MESON, 3

Art. 171. Modificación del Catálogo.

El anterior Catálogo se modificará:

a) Mediante la modificación de las presentes Normas.

b) Automáticamente cuando:

- Algún nuevo yacimiento arqueológico o elemento arquitectónico sea inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, en cuyo caso se integrará en el apartado correspondiente del artículo anterior.

- Algún Bien sea excluido del Registro de Bienes Culturales Calificados, o del Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco, considerándose descatalogado o, en su caso, catalogado según su nueva situación.
- Algún bien inmueble sea inscrito en el Registro de Bienes Culturales Calificados.

Art. 172. Intervenciones constructivas autorizadas.

- Bienes Culturales Calificados: Restauración científica.
- Bienes Culturales Incoados: Antes de realizar cualquier tipo de obras, el promotor deberá presentar el correspondiente proyecto arqueológico ante la Diputación Foral para su aprobación previa.
- Bienes de Interés Cultural: Restauración científica, restauración conservadora, conservación y ornato, y aquellas reformas y obras de consolidación que respeten los valores tipológicos y formales de las edificaciones. La ruina de los inmuebles incluidos en este apartado se considerará únicamente en los supuestos previstos en el artículo 36.3 de la Ley 7/1990, de tres de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Leza, mayo 2004

ÍNDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

1. ENCUADRE GEOGRÁFICO.
 - 2.1. PLANO CATASTRAL GENERAL.
 - 2.2. PLANO CATASTRAL NÚCLEO URBANO.
3. MEDIO FÍSICO.
 - 4.1. REDES DE SERVICIOS.
 - 4.2. RED DE ABASTECIMIENTO.
 - 4.3. RED DE SANEAMIENTO.
 - 4.4. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.
 - 4.5. RED DE BAJA TENSION.
- 5.1. USOS DEL SUELO TERMINO MUNICIPAL.
- 5.2. USOS DEL SUELO NÚCLEO URBANO.

DOCUMENTO

1. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO Y ZONIFICACIÓN DEL S.N.U.
2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
 - 3.1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL S.U. ZONA NORTE.
 - 3.2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL S.U. ZONA SUR.
 - 4.1. ALINEACIONES, RASANTES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN. ZONA NORTE.
 - 4.2. ALINEACIONES, RASANTES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN. ZONA SUR.
5. CATALOGO.