

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

1.- Las presentes Normas Subsidiarias son el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2.- El ámbito territorial de estas Normas Subsidiarias se extiende a todo el término municipal de Iruaiz-Gauna (Alava).

Artículo 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 - Araba Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofiziala, y mantendrán su vigencia indefinidamente mientras no sean revisadas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Artículo 3.- Efectos de las Normas Subsidiarias

1.- La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere los siguientes efectos:

a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes Normas.

b) Ejecutoriedad, lo que implica, por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por las propias Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 4.- Revisión de las Normas

1.- Se procederá a la revisión de las Normas si se produjeran algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.
- b) Agotamiento del 50% de la capacidad residencial o industrial de las Normas.
- c) Necesidad de alguna intervención estructural dentro del termino municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.
- d) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; y concretamente cuando se compruebe que el crecimiento residencial producido en cuatro años consecutivos ha resultado inferior al 50% del estimado en las hipótesis de crecimiento.

Artículo 5.- Modificación de las Normas

1.- 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.

2.- 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 reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.
- 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.

3.- Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 47 del T.R.L.S. y, además, a las especificaciones de las presentes Normas, según cual sea su objeto.

Artículo 6.- Documentación de las Normas Subsidiarias

1.- Los distintos documentos de las Normas Subsidiarias integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales de las propias Normas y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2.- Los documentos que integran las Normas son:

- a) Documentos escritos.
 - Memoria
 - Normas Urbanísticas.
 - Fichas de Gestión.

- b) Documentos gráficos
 - Planos de Información.
 - Planos de Ordenación.

3.- De los anteriores documentos solamente tienen valor normativo las normas urbanísticas y los planos de ordenación.

Artículo 7.- Interpretación de las Normas.

1.- Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresadas en la memoria.

En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamiento comunitario, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

2.- En caso de contradicción entre normas y planos de ordenación se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

En caso de discrepancia entre los diversos planos de ordenación prevalecerá el documento de mayor escala, salvo que de la documentación escrita se desprendiera fehacientemente una interpretación contraria que permita deducir la existencia de errores materiales en aquél. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas.

En el supuesto de contradicción entre las diversas normas de este Documento, tendrá primacía la norma específica sobre la general, excepto cuando se produzca entre la primera y las definiciones y conceptos contenidos en la segunda, en cuyo caso prevalecerán estos.

3.- Toda aclaración 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 es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria de las Normas.

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.

TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Capítulo 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.- Instrumentos de actuación urbanística.

1.- Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de ejecución
- c) Instrumentos de urbanización y construcción

Capítulo 2.- INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Artículo 9.- Planes Parciales.

1.- Los Planos Parciales tienen como finalidad la ordenación detallada del suelo clasificado en estas Normas como Suelo Urbanizable. (art. 13 de T.R.L.S. y 43 de R.P.U.).

2.- Los Planos Parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones y documentación que señala el art. 83 T.R.L.S y 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.

Artículo 10.- Planes Especiales.

1.- Los Planes Especiales podrán tener como finalidad cualquiera de las señaladas en el artículo 76.2) y 3) del R.P.U. y 17 del T.R.L.S.

2.- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17.3 y siguientes del T.R.L.S., y los artículos 76 y siguientes del R.P.U.

Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por las Normas Subsidiarias para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en sus normas específicas.

3.- Cuando se trate de un Plan Especial, no previsto por estas Normas, se respetará la Estructura General y Orgánica del Territorio en su integridad.

Artículo 11.- Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle habrán de contener al menos las determinaciones que se señalan en el artículo 14 del T.R.L.S. y artículos 65 y 66 de su R.P.U.

En ningún caso podrán introducir modificaciones en los Sistemas Generales, los Sistemas Locales y las alineaciones de fachada principal de las edificaciones en el tipo de ordenación de alineación viaria.

Igualmente se someterán a cuantas condiciones se impongan en la presente Normativa y todas aquellas definidas en el Plan Parcial o Especial que desarrollen.

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las normas específicas y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Capítulo 3.- INSTRUMENTOS DE GESTION

Artículo 12.- Sistemas de actuación.

1.- 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 indicaren lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurren.

Capítulo 4.- INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 13.- Clases de proyectos.

1.- La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De parcelaciones urbanísticas
- b) De urbanización
- c) De obras ordinarias de urbanización
- d) De edificación
- e) Otras actuaciones urbanísticas
- f) De actividades e instalaciones
- g) Estudios de Impacto Ambiental.

Sección 2ª. Parcelaciones urbanísticas.

Artículo 14.- Parcelaciones urbanísticas.

1.- Las licencias de parcelación urbanística, contempladas en el artículo 37 de estas Normas, se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las Normas sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que las Normas les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1/500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por las Normas.

d) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

2.- En el momento de la concesión de la Licencia de Parcelación se harán efectivas las cesiones indicadas en la Documentación Gráfica de las Normas Subsidiarias para ampliación de viales, así como las correspondientes a la legislación vigente en cada momento.

Asimismo, previa la realización de la parcelación, se deberá presentar el Proyecto de Urbanización exterior de la totalidad de la finca original y no se concederá ninguna licencia de edificación en las parcelas resultantes si no se ha ejecutado la mencionada urbanización exterior.

Sección 3ª. Proyectos de Urbanización.

Artículo 15.- Definición y contenido.

1.- Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 15 del T.R.L.S. y en los arts. 69 y 70 del R.P.U., con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. Se especificará el estricto cumplimiento de la Ley LO/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1/500, en el que se fije claramente los límites del plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los

espacios viarios, 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 hubiere.

2.- Las condiciones mínimas de urbanización serán las siguientes:

a) Red de abastecimiento de agua potable:

- . 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 l/h.d.
En zonas industriales el mínimo medio será de 0,5 l/seg. y Ha.
El consumo punta para el cálculo se obtendrá multiplicando por 3,0 el consumo diario medio.
- . Deberá asegurarse una capacidad mediante depósitos de volumen igual a un día punta.
- . Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE CPI-96 de protección contra incendios en los edificios.
- . En las zonas de parques y jardines se preverá una red para riego con un consumo mínimo diario de 20 m³/Ha.

b) Energía eléctrica y alumbrado público:

Redes de Distribución:

Todas las canalizaciones se realizarán de forma subterránea.

- . El cálculo de las redes de distribución se hará de acuerdo con las características, usos y grados de electrificación de los edificios.
- . Las potencias mínimas por vivienda serán:
Grado de electrificación elevado: 8.000 W.
Grado de electrificación medio: 5.000 W.
Grado de electrificación mínimo: 3.000 W.
La potencia por habitante mínimo será de 0,6KW.
- . Se emplearán los coeficientes de simultaneidad fijados por la instrucción M. Industria MI B/010.

- . La distribución deberá ser subterránea.
- . La red en baja tensión será de 220/125 voltios, pudiendo admitirse también en 380/220 voltios.
- . Los centros de transformación se ubicarán en parcelas edificables, no en las vías públicas.

Alumbrado público:

- . Se adoptarán los criterios y disposiciones de la normativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- . Los niveles de iluminación en vías arteriales de tránsito intenso serán igual o superior a 30 lux en servicio. En vías secundarias de 15 lux en servicio. Las vías exclusivamente peatonales, iluminación de ambiente.
- . El modelo de luminaria será el indicado por el Ayuntamiento ó por la Junta Administrativa de cada localidad.

c) Red de evacuación de aguas y saneamiento.

- . Se utilizará el sistema separativo: evacuación de pluviales y residuales por un conductos independientes.
- . Respecto al sistema de depuración se observarán las disposiciones de la NTE-ISD ("Instalaciones de salubridad: depuración y vertidos").
- . Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. Se exigirá un informe previo de la Comisaría de Aguas sobre la clasificación del río en la zona donde se va a efectuar el vertido.
- . Para el diseño se tendrá en cuenta la NTE-ISA ("Instalaciones de Salubridad: alcantarillado").
- . Todas las vías de tránsito rodado se deberán dotar en el momento de su construcción de colectores y recogida de pluviales.
- . Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar la sedimentación del efluente o la erosión del material de las conducciones. Las velocidades máximas permitidas serán de 3 m/seg. en caso de tuberías de cemento centrifugado o vibrado, pudiendo aumentarse en caso de otro material más duro. La velocidad mínima no descenderá de 0,5 m/seg.
- . Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales.

- . Se establecerán pozos de registro entre 30 a 50 mts.
 - . En las cabeceras de las redes se establecerán cámaras de des carga para limpieza.
- d) Se dejará prevista la red de gas correspondiente, que cumplirá la normativa de la empresa concesionaria del suministro de la localidad.
- e) Urbanización de viales.
- . Los nuevos viales se dimensionarán con las anchuras mínimas para soportar el tráfico rodado previsto (6,00 m.). En las **curvas** y **esquinas** de las calzadas y en los espacios de maniobra para invertir la marcha (**fondo de saco**) se tendrá en cuenta el radio de giro mínimo de 6,92 m. necesario para turismos y camiones de bomberos, basuras y mudanzas.
 - . Los espacios necesarios para aparcamientos deberán considerarse independientemente de los que se exijan a las construcciones de nueva planta en las ordenanzas.
 - . Dependiendo de las condiciones geotécnicas del terreno, tipo de vías, tráfico, etc., se adoptará el firme más conveniente señalándose el aglomerado asfáltico u hormigón como más normales en calzadas. Respecto a los Acerados se adoptará el tipo de pavimento según zonas, uso previsto, etc.
 - . En todos los casos se cumplirán las condiciones del Decreto 68/2000 sobre Accesibilidad en el entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- f) Urbanización de zonas verdes.
- . Se concretarán todas las obras a realizar para la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.
 - . Se incluirá el sistema de riego automático en las zonas verdes.
 - . 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, edáficos y ecológicos del lugar de actuación.
 - . Se permitirá la plantación de cualquier variedad arbórea a excepción de las especies prohibidas por motivos fitosanitarios y/o de incompatibilidad

ecológica enumeradas por el Servicio de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Alava.

g) Resto de servicios

- . Todas las conducciones se realizarán de forma subterránea. Se concretarán las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones establecidas en todo lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.
Los proyectos cumplirán todas las condiciones establecidas por las correspondientes compañías suministradoras.
- . En la medida de lo posible, se evitará la construcción de **muros de contención de tierras**, sustituyéndose por taludes naturales. En el caso de que su ejecución sea imprescindible, éstos serán de la altura mínima necesaria y se podrán utilizar sólo aquellos materiales que garanticen su integración en el entorno, pudiéndose emplear a tal efecto elementos vegetales.

Sección 4ª. Proyectos de obras ordinarias de urbanización.

Artículo 16.- Definición y contenido.

Los proyectos de obras ordinarios de urbanización, definidos en el artículo 15 del T.R.L.S. y en el artículo 67.3 del R.P.U., estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69.1 del R.P.U. y cumplirán las condiciones mínimas de urbanización indicadas en el párrafo 2 del artículo anterior de estas Normas.

Sección 5ª. Proyectos de edificación.

Artículo 17.- Clases.

1.- A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en la presente normativa, las obras de edificación (o intervenciones constructivas) se clasifican, de conformidad con el Decreto 214/96, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV de 13 de agosto de 1996) en:

- a) Intervenciones de nueva planta.
 - . Sobre solares vacantes.
 - . Sustitución.
- b) Intervenciones de demolición.
- c) Intervenciones constructivas sin ampliación
 - . Restauración científica.
 - . Restauración conservadora.
 - . Conservación y ornato.
 - . Consolidación.
 - . Reedificación.
 - . Reforma.
- d) Intervenciones constructivas con ampliación.

En lo que se refiere a los elementos recogidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico, y de acuerdo con su régimen de protección, las intervenciones constructivas y las obras de edificación, se clasifican de conformidad con el Decreto 214/96, de 30 de julio, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV de 13 de agosto de 1996) del Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente.

- 2.- Además, las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.
- 3.- Se consideran obras mayores, además de las anteriores:
 - a) Ampliación, modificación de la estructura y/o el aspecto exterior de las edificaciones.

- b) La modificación de los elementos comunes del edificio.
 - c) La modificación del número de viviendas del edificio.
- 4.- Son obras menores las no incluidas en el párrafo antecedente.

Artículo 18.- Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1.- Los proyectos de obras de edificación comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificación de las soluciones concretas adoptadas, justificándose urbanísticamente la obra con referencia expresa a estas Normas o a la normativa de desarrollo.

b) Plano de situación de la parcela grafiado sobre la Cartografía Oficial de la Diputación Foral de Alava, a escala 1/5000.

Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela, con indicación de perfiles, cotas o curva de nivel, anchura de las calles, servicios de agua, luz, alcantarillado, situación del edificio proyectado y demás circunstancias que concurran en el mismo.

Planos acotados a escala 1/50 o 1/100 para la evaluación por los servicios técnicos correspondientes de sus características.

c) Presupuesto pormenorizado que incluya la cuantificación y desglose de las distintas partidas de la ejecución de la obra.

Artículo 19.- Complementos documentales específicos de los proyectos de edificación.

Los proyectos de edificación contendrán los siguientes complementos documentales según los diversos tipos de intervenciones constructivas:

1.- Intervenciones de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

2.- Intervenciones de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Contendrán entre su documentación una descripción detallada de medios mecánicos a utilizar así como medidas de seguridad a utilizar para evitar afecciones en vías públicas e inmuebles próximos y como documentación gráfica del estado actual. Todo ello exigirá la certificación del técnico correspondiente.

3.- Intervenciones de restauración científica y conservadora.

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

4.- Intervenciones de conservación y ornato, consolidación y reforma.

a) Levantamiento del edificio en su estado actual.

b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

5.- Intervenciones de reedificación

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

6.- Intervenciones de ampliación

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y justificación de los compromisos contraídos con éstos.

d) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Sección 6ª. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 20.- Definición y clases.

1.- A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2.- Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

b) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- . La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- . Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- . El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- . Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- . Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- . Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.
- . Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- . Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- . Instalaciones exteriores propias de las actividades industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- . Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- . Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- . Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

c) Actuaciones temporales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- . Vallados de obras y solares.
- . Sondeos de terrenos.
- . Apertura de zanjas y calas.
- . Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- . Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 21.- Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

1.- Los proyectos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes y se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a los contenidas en estas Normas. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y

justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto.

2.- El Ayuntamiento, antes de conceder la oportuna licencia por la tala y corte de la vegetación de las riberas de los ríos y de aquellos grupos arbustivos que puedan suponer un refugio para la fauna, exigirá el pertinente permiso o informe favorable, en su caso, del Departamento de Agricultura de la Excma. Diputación Foral de Alava.

3.- Además, las casas prefabricadas y similares tendrán la consideración, a los efectos de la concesión de licencia, de intervenciones de nueva planta.

4.- El Ayuntamiento antes de conceder la licencia para la plantación de grandes masas arbóreas en las zonas de protección de los cascos urbanos, solicitará los oportunos informes en materia de Protección Civil y Seguridad.

Sección 7ª. Proyectos de actividades y de instalaciones.

Artículo 22.- Definición y clases.

Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa existir en un terreno o un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Artículo 23.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y por el contenido de estas Normas. En su caso cumplirán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, en el Reglamento de Espectáculos Públicos en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad clasificada, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

Sección 8ª. Evaluación de impacto ambiental.

Artículo 24.- Concepto y finalidad.

Se entiende por evaluación de impacto ambiental el conjunto de estudios y sistemas que permiten estimar los efectos que la ejecución de un determinado proyecto, obra o actividad causa sobre el medio ambiente.

Comprenderá las determinaciones señaladas en el artículo 6 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la

ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como las especificadas en la **Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco**, cuyo Anexo 1 establece la lista de proyectos que están sometidos a las distintas tipologías de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 25.- Contenidos mínimos de los Estudios de Impacto Ambiental.

Los estudios de impacto ambiental incorporarán el contenido mínimo exigido en los artículos 7 al 12 del Real Decreto Legislativo 1131/1988 citado en el artículo anterior.

TITULO III.- DISCIPLINA E INTERVENCION DEL USO DEL SUELO

Capítulo 1.- INFORMACION URBANISTICA

Sección 1ª. Publicidad del Planeamiento.

Artículo 26.- Tipos.

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 3 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Artículo 27.- Consulta directa.

1.- Toda persona tiene derecho a consultar por si misma y gratuitamente de la documentación integrante de las Normas Subsidiarias, de los instrumentos de desarrollo de las mismas y del Libro de Registro, previsto en el artículo 133 del TR/1992 y 166 del R.P.U., en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto. Las copias serán facilitadas en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de solicitud.

2.- A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación de las Normas Subsidiarias y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los instrumentos de desarrollo aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 28.- Consultas previas.

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

Artículo 29.- Informes urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de (1) un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en suelo urbano y urbanizable de las Normas o bien la denominación oficial precisa de la finca, unidad o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 30.- Cédulas urbanísticas.

1.- Mediante Ordenanza Especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1/5.000 en suelo no urbanizable y 1/1.000 en suelo urbano y urbanizable de las Normas y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2.- Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 63 del T.R.L.S. y 168.3 del R.P.U.

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.

Artículo 31.- Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas Urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones se incorporarán como anexos a las Normas o instrumento afectado, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 7, párrafo 3, de estas Normas.

Artículo 32.- 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 los art. 139 y siguientes de la Ley 30/1.992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por la Ley 4/1999 de 13 de enero, Reglamento de los

Procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

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 2ª. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 33.- 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 máximo de 15 días.
- 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 URBANISTICAS

Artículo 34.- Actos sujetos a licencia urbanística.

- 1.- Además de los actos enumerados por los arts. 178 del T.R.L.S. y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:
 - a) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

- b) La implantación de actividades.
- c) La implantación de una nueva explotación agrícola y ganadera.
- d) La implantación de construcciones y usos principales o auxiliares, tanto de explotaciones agrarias comunes como de usos forestales y usos agrarios no profesionalizados.
- e) La implantación en el Suelo No Urbanizable de Usos Residenciales no vinculados a la explotación del territorio.
- f) La implantación en el Suelo No Urbanizable de otros Usos No Vinculados al Uso del Suelo susceptibles de autorización.
- g) La división o segregación de una finca sita en el Suelo No Urbanizable, cuando el planeamiento vigente determina superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.
- h) La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.
- i) La tala de árboles.
- j) La plantación de árboles que puedan constituir una masa forestal susceptible de explotación.
- k) La apertura de cortafuegos.
- l) La construcción de pozos.
- m) La instalación de campings y acampadas.
- n) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).
- ñ) El uso de todo tipo de terrenos como depósito-almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.
- o) La utilización de terrenos como vertederos.
- p) La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos

2.- La realización de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo o subsuelo y, en particular, aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma.

3.- Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Organos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. Sin embargo, según lo establecido en el art. 28 de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, "las obras de construcción, mejora o conservación de carreteras clasificadas como de interés preferente o incluidas en la Red Básica, en la Red Comarcal o en la Red Local de carreteras, no están sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1,b) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, la Administración competente pondrá en conocimiento de los Ayuntamientos afectados los proyectos de obras públicas en el momento de la aprobación de los mismos.

4.- Para cualquier tipo de obra a realizar en una franja de 50 m. de anchura a cada lado de una carretera perteneciente a la Red Foral de Carreteras de Alava, en cualquier tipo de suelo, será imprescindible la solicitud a la Diputación Foral de Alava de un permiso de policía, con total independencia de la licencia municipal necesaria también para dichas obras.

5.- La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

6.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

6.1.- De parcelación.

6.2.- De obras.

6.3.- De otras actuaciones urbanísticas.

6.4.- De ocupación y funcionamiento.

6.5.- De actividades e instalaciones.

Artículo 35.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

1.- Presentación de la solicitud de licencia.

a) Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Iruraiz-Gauna. Las mismas, deberán ir acompañadas de tantos ejemplares de la documentación indicada como organismos hubieren de informar la petición.

Si el escrito de solicitud no reuniera los datos que se han señalado, se requerirá a quien hubiere firmado para que, en un plazo de 15 días subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos con apercibimiento de que, si así no lo hiciese, se archivará sin más trámite.

b) En el plazo de cinco días siguientes a la fecha del registro se remitirán los duplicados a cada uno de los aludidos organismos.

c) Si resultaren deficiencias del proyecto técnico subsanables, se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo a que se refiere el último apartado de este artículo, para que dentro de los 15 días pueda subsanarlas.

d) Las licencias para obras menores habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes y las de nueva construcción o reforma de edificación en el de dos, a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General.

e) El cómputo de estos plazos quedará suspendido durante los 15 días que señala el apartado c) de este artículo, contados a partir de la notificación de la deficiencia.

2.- Informes.

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

3.- Contenido de las licencias.

a.- Cuanto se dispone en estas Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, y de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto del otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias deberán, además, aceptar el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.

b.- No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario y el técnico director de las obras, podrán dirigirse a la administración que concede la licencia en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.

c.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

d.- A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

4.- Plazos.

a.- Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deben concluirse. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante si la Administración Municipal no lo considera excesivo. En otro caso, señalará el que se considere suficiente según la naturaleza e importancia de la obra que deba ejecutarse.

b.- El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de la concesión de la licencia. Deberá iniciarse en el plazo de seis meses, contado a partir del día siguiente a la notificación de la misma.

5.- Silencio administrativo.

Cuando en aplicación de la legislación vigente un peticionario considere concedida la licencia de obra silencio, deberá seguir lo establecido en el art. 43 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, reformada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

6.- Competencia.

La competencia para otorgar licencias corresponderá al Alcalde del Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 20 del T.R. 781/86 y art. 21 q) de la Ley 11/1999, de 21 de abril de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, salvo en los casos previstos en las disposiciones urbanísticas vigentes de rango superior.

Artículo 36.- Obligaciones del titular de la licencia.

1.- La licencia de obras obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza, a lo siguiente:

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de protección durante el tiempo de duración de las obras.

2.- Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

Artículo 37.- Licencias de parcelación.

1.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación, normalización de fincas o parcelación.

2.- La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terreno que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Artículo 38.- Licencias de obras de urbanización.

1.- Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de obras ordinarias correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2.- Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

3.- Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas.

Artículo 39.- Licencias de obras de edificación.

1.- La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Contar la parcela o unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas o impuestos municipales por licencia.

g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2.- La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero su eficacia quedará diferida y condicionada y si el Ayuntamiento lo estimare conveniente, a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

3.- Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

4.- Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

5.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

Artículo 40.- Control de la ejecución de las obras.

1.- En obras de nueva edificación, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince (15) días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2.- Los promotores comunicarán igualmente a los servicios municipales, con antelación mínima de diez (10) días, la fecha prevista para la terminación de las obras de construcción. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizare en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará en ningún caso a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia en lo referente a forma, ubicación, superficie y volumen de la edificación y continuidad de las obras. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigible según la naturaleza de la obra.

Artículo 41.- Caducidad y suspensión de las licencias de obras.

1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican.

a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra, siempre que durante el citado plazo de 6 meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres (3) meses por una sola vez y por causa justificada.

Se entenderá que la obra se halla paralizada, siempre que durante el citado plazo de 3 meses la actividad constructiva sea inferior al 10%. Se calculará como en el caso anterior en base al presupuesto de ejecución material.

c) Si no se terminasen las obras en el plazo establecido en la Licencia a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Podrá solicitarse una única prórroga por el plazo no superior a seis (6) meses.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

2.- Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan.

3.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, darán lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 42.- Revocación de licencias de obras.

Podrán ser revocadas las licencias cuando se den alguno de los supuestos descritos en el artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 43.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 20 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación.

Artículo 44.- Tramitaciones singulares.

1.- Derribos urgentes: cuando la precariedad de la edificación diera lugar a una declaración de ruina inminente, los propietarios podrán proceder a la demolición del mismo previa notificación al Ayuntamiento del día y hora de la ejecución junto con una descripción de los medios de seguridad adoptados sobre vías públicas e inmuebles próximos.

2.- Apeos de fincas contiguas: si al solicitar licencia de derribo o durante el transcurso de las obras de derribo surge, a juicio de la propiedad o de los servicios técnicos municipales, la necesidad de apeas las fincas contiguas, el técnico director de los trabajos deberá presentar a las autoridades municipales la documentación (memoria y planos) suficiente para definir las características de los medios a utilizar. El técnico director, en todo caso, será responsable de los perjuicios ocasionados por negligencia en el establecimiento de apeos y en la falta de precaución exigibles. Cuando estos apeos ocupen la vía pública será necesario obtener la licencia suplementaria. Cuando para la realización de un derribo el técnico director de las obras precisase investigar el estado de las fincas colindantes, solicitará autorización al Ayuntamiento con objeto de que le sea facilitado el acceso a éstas, necesario para la realización de las comprobaciones pertinentes. La orden de acceso será decretada por la Alcaldía basándose en el deber de protección que sus funciones de policía de seguridad le reconocen y deberá igualmente ser comunicada a los propietarios y residentes de los inmuebles afectados por la visita del técnico correspondiente.

Artículo 45.- Licencias de actividades e instalaciones.

1.- Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 22, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modernización, modificación de actividades o instalaciones o cambio de titular de la actividad.

2.- La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga la instalación de nuevos componentes industriales o la modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones esta sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso en cumplimiento de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de

Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes del Gobierno Vasco o la Diputación Foral, en su caso.

Artículo 46.- Licencias de ocupación o funcionamiento.

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 y electricidad, 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.

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 concesión o denegación será de tres (3) meses, salvo reparos subsanables.

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 resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren 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 EJECUCION Y SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 47.- 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.

2.- El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3.- El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar, así como solicitar la suspensión del suministro de energía y agua a las empresas suministradoras.

Capítulo 4.- DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Sección 1ª. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles

Artículo 48.- Obligaciones de conservación.

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

Artículo 49.- Contenido del deber de conservación.

1.- Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado por el artículo 245 del TR/1992:

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 (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 59 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 aquélla.

Artículo 50.- 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.

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

Artículo 51.- Colaboración municipal.

El coste de las obras necesarias para la conservación de los edificios en los que exista un interés general de conservación, será el que se establezca en la legislación urbanística aplicable conforme a lo dispuesto en el art. 19 de la Ley 6/1998.

Artículo 52.- 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 182 del T.R.L.S. y 246.2 del TR/1992, 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 este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Foral, cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 53.- 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 correspondiente.

Sección 2ª. Conservación específica del patrimonio catalogado

Artículo 54.- 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.

Artículo 55.- 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 el Capítulo 5 de este Título.

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 (1) 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 estuvieren 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 apruebe.

Sección 3ª. Conservación específica y ocupación temporal de solares

Artículo 56.- Contenido del deber de conservación.

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

Sección 1ª. Declaración de ruina

Artículo 57.- Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 183 del T.R.L.S.

Para los elementos e inmuebles sobre los que se incoe expediente de Calificación o de Inventariado, les es de aplicación la ley 7/1990 sobre Patrimonio Cultural Vasco y más concretamente su art. 36.

Artículo 58.- Declaración de ruina.

- 1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 126 del T.R.L.S.
- 2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
 - b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
 - c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.
- 3.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.
- 4.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Artículo 59.- Procedimiento de declaración de ruina.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 18 a 28 del R.D.U.

Capítulo 6.- FOMENTO DE LA EDIFICACION

Artículo 60.- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

El propietario del Suelo Urbano y Urbanizable 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 Urbanizable, que a la entrada en vigor de las presentes Normas cuenten con Plan Parcial aprobado, será el señalado en este.
- 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 este, 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 Subsidiaria 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 41 de esta normativa para la caducidad y suspensión de las licencias.

TITULO IV.- DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO MUNICIPAL Y REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Capítulo 1.- DIVISIONES URBANISTICAS DEL SUELO

Artículo 61.- División del suelo en razón de su clasificación.

1.- La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas Subsidiarias para las distintas áreas, se distinguen el Suelo Urbano, el Urbanizable y el No Urbanizable.

Artículo 62.- División del suelo en razón de su calificación.

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 R.P.U. 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.
- Industriales.
- Terciarios.

b) Sistemas Generales:

De comunicaciones viarias:

Está constituido por las zonas de dominio y uso público de las Carreteras y los Caminos inscritos en el Registro de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava, clasificadas en:

- Red de interés preferente.
- Red básica.
- Red comarcal.
- Red local.
- Red vecinal.

De Espacios Libres:

- Parques urbanos públicos.
- Parques deportivos, culturales, recreativos, etc...

De Equipamientos Comunitarios:

- Administrativo.
- Comercial.
- Cultural y docente.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Deportivo.
- Espectáculos y recreativo.
- Religioso.
- Protección y seguridad.
- Cementerios.
- Servicios urbanos.

De Infraestructuras 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 Urbanizable 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 un 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, aun 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 de Estructura General y Orgánica del Territorio y Zonificación del suelo no urbanizable.

La calificación pormenorizada de suelo se define en el plano del mismo título.

Artículo 63.- 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:

- Ambitos 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.
- Ambitos 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.
- Ambitos 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 temáticos o Estudios de Detalle.

b) En suelo urbanizable:

- Sectores de Suelo Urbanizable 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 de Ambitos de planeamiento.

Artículo 64.- 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 Areas 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 PREEXISTENTES.

Artículo 65.- Situaciones fuera de ordenación.

1.- A los efectos del artículo 60 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 se encuentren situados en el Suelo Urbanizable o en ámbitos de suelo urbano sujetos a reforma interior, salvo que de las Normas Subsidiarias se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- 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.
- 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.

Artículo 66.- Obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación. (F.O.)

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) Los supuestos contemplados en el artículo 60.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976).

c) Además en los supuestos contemplados en el artículo 60.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976), 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 señaladas en las mismas.

c) En el supuesto de edificios situados en suelo no urbanizable, se permitirán las obras señaladas en los dos párrafos anteriores, aun 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, en el momento de aprobación de las N.N.S.S., siempre que no sobrepase nunca la edificabilidad máxima de 0,35 m²/m².

3.- En los Cierres o Vallados fuera de ordenación: Únicamente se permitirán las obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Capítulo 3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 67.- 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, por la Ley 6/98 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (L.S. 98), y el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 (T.R.L.S. 1976).

Artículo 68.- Actuaciones previas al desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable.

1.- Cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (L.S. 98) y el artículo 58 del T.R.L.S.

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 petitionerario.
- 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.

Artículo 69.- Requisitos para la edificación simultánea a la urbanización del Suelo Urbanizable.

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 y aportación de un aval de, al menos, el 100% del coste de la urbanización.

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.

Artículo 70.- 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.

1.- De ejecución directa.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 40 citado, se exigirá que previamente al otorgamiento de licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas

admitidas por la legislación local, garantizando el 100% de la urbanización en la parte que corresponda.

2.- En polígonos y unidades de actuación.

A los efectos del apartado 1.b) del artículo 41 citado se exigirá que la infraestructura básica del polígono este 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.

Además, deberá depositar un aval o fianza de, al menos, el 50% del coste de la urbanización.

Artículo 71.- 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 dos 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 R.P.U. y 11 de esta normativa, 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.

6.- Se podrán tramitar pequeñas modificaciones que afecten a ajustes en la definición del trazado viario o peatonal, la delimitación de Unidades de Ejecución, correcciones en las Fichas de Gestión, etc... con la aprobación por parte de la Corporación Municipal del Estudio de Detalle que justifique y defina estas pequeñas modificaciones.

TITULO V: REGIMEN DE USOS

Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 72.- 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 legislación urbanística vigente.

Artículo 73.- 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 lo 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. Industria
 - 2.2. Artesanía y oficios artesanos
 - 2.3. 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) Areas libres
 - 7.1. Parque suburbano
 - 7.2. Parque urbano
 - 7.3. Jardines
 - 7.4. Areas 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

- 10) Otros usos:
 - 11.1. Elementos ornamentales
 - 11.2. Cerramientos y vallados
 - 11.3. Publicidad estática
 - 11.4. Elementos de señalización, mojones, hitos, etc.

Artículo 74.- Agrupamiento de los usos.

- 1.- Al margen de la clasificación, los usos pueden ser agrupados en conjuntos complementarios definidos por características comunes, físicas o jurídicas, que los identifican.

- 2.- Los diversos tipos de agrupamiento son:
 - a) Según la necesidad de que los mismos precisen o no de construcciones o instalaciones para su desarrollo:
 - Usos constructivos.
 - Usos no constructivos.

- b) Según la titularidad del suelo:
 - Uso de propiedad pública.
 - Uso de propiedad privada.

- c) Según la posibilidad de ubicación en un ámbito espacial:
 - Usos característicos
 - Usos compatibles
 - Usos complementarios
 - Usos prohibidos.

- d) Según la relevancia de unos y otros cuando se den con simultaneidad en un solo lote, parcela o edificio:
 - Uso principal.
 - Uso secundario.
 - Uso servidor

Capítulo 2. - USO DE PRODUCCION DE RECURSOS PRIMARIOS

Artículo 75.- 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 recriar 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 superen 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 denomina 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 la 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 avícolas 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, cercados y otras construcciones tradicionales.

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. - PRODUCCION INDUSTRIAL

Artículo 76.- 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. 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:

2.1.1. Primeras operaciones de transformación de minerales.

2.1.2. 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:

2.1.2.1. Industrias de transformación con potencia inferior a $0,05 \text{ kw/m}^2$. de superficie construida y una limitación de superficie útil de trabajo de 200 m^2 .

2.1.2.2. Industrias de transformación con potencia superior a $0,05 \text{ kw/m}^2$. de superficie construida. En este caso la edificación no podrá superar más del 50% de la superficie del terreno donde se asiente.

2.1.2.3. 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 2000 m.

2.1.3. 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:

2.1.3.1. Industrias agrarias y forestales con potencia inferior a $0,05 \text{ kw/m}^2$. de superficie construida.

2.1.3.2. Industrias agrarias y forestales con potencia superior a $0,05 \text{ kw/m}^2$. de superficie construida.

b) 2.2. 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.

c) 2.3. 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.).

- 2.3.1. Talleres de reparación de vehículos
- 2.3.1.1. Reparaciones electromecánicas.
- 2.3.1.2. Reparaciones de chapa y pintura.
- 2.3.1.3. Desguaces y depósito de automóviles

Capítulo 4. - ALMACENES Y COMERCIO MAYORISTA

Artículo 77.- Definición y clases.

1.- Se denomina uso de almacenes y comercio mayorista a las actividades independientes o vinculados a una actividad principal 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 de industriales).

Capítulo 5.- EQUIPAMIENTO

Artículo 78.- 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 clases siguientes:

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 al 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 tendientes 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.

Capítulo 6. - TERCIARIO

Artículo 79.- Definición y clases.

1.- Se denomina 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 excluyen las oficinas destinadas a 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.

Capítulo 7.- RESIDENCIAL

Artículo 80.- 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 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, mobilhomes 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.

Capítulo 8.- ESPACIOS AJARDINADOS

Artículo 81.- Areas 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; al desarrollo de juegos infantiles, y, en general mejorar 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 forestados y acondicionados para su 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 del viario

d) 7.4. Areas 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 del T.R.L.S..

Artículo 82.- 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 R.P.U.

Artículo 83.- 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 R.P.U.

Capítulo 9.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Artículo 84- 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 estos.
- 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 Alava.

8.1.2. Caminos rurales: son los así definidos en el artículo 2 de la Norma Foral 6/1995, de 13 de febrero para el uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava.

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.

b) 8.2. Ferroviarias: comprende los terrenos e infraestructuras que sirven para el movimiento de los ferrocarriles.

Comprende las siguientes clases:

8.2.1. Zona de viales: que comprende los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

8.2.2. Zona ferroviaria: constituida por talleres, muelles y almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

8.2.3. Zona de servicio ferroviario: que comprende los andenes y estaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

c) 8.3. Aéreas: comprende los terrenos e infraestructuras para el transporte aéreo.

Artículo 85.- 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 BASICAS

Artículo 86.- 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 e incluye las subclases:

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.

3.- Cuando los servicios previstos en estas Normas Subsidiarias deban discurrir en tramos paralelos a las carreteras de la Red Foral, deberán hacerlo por la denominada LINEA DE SERVICIOS GENERALES, según establece la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava. Dicha línea se desarrolla en una franja de 4 m. medida hacia el exterior a una distancia de 4 m. de la arista exterior de la explanación de la carretera correspondiente.

Capítulo 11.- OTROS USOS

Artículo 87.- Otros usos.

Dentro de esta clase se distinguen los siguiente:

a) 11.1. Elementos ornamentales.

b) 11.2. Cerramientos y Vallados

c) 11.3. Publicidad estática

d) 11.4. Elementos de señalización: mojones, hitos cartográficos, otros.

TITULO VI: NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Capítulo 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Sección 1ª. Definiciones básicas

Artículo 88.- Definiciones de parámetros urbanísticos y edificatorio.

- 1.- Se denominan parámetros urbanísticos a las variables que materializan el aprovechamiento otorgado por el planeamiento.
- 2.- Se denominan parámetros edificatorios a las variables que definen físicamente el volumen de una edificación y su relación con la parcela en la que se localiza.
- 3.- Los parámetros pueden ser definidos por las Normas mediante el diseño gráfico de la edificación o la ordenanza escrita.

Artículo 89.- Definición de parcela y edificación.

- 1.- A los efectos de estas Normas se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad física predial y registrada.
- 2.- Se denomina 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.
 - a) Edificio principal: tiene entidad para cumplir la función a que se destina, tanto desde el punto de vista funcional y estructural como jurídico.
 - b) Edificio complementario: depende de otro principal y no tiene individualidad para cumplir por si solo la función a que se destina.
- 3.- Toda edificación principal, o conjunto de edificaciones principal y complementaria, estará indisolublemente vinculada a una o varias parcelas, circunstancia que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Sección 2ª. Tipos edificatorios básicos

Artículo 90.- Clases.

- 1.- La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias básicas:
 - a) Edificación aislada, la que se sitúa en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada tenga contacto con las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

Presenta las modalidades de cerrada, abierta y en hilera (uso de vivienda unifamiliar).

c) Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en los restantes.

2.- Corresponde a las Normas Específicas de cada zona, desarrollar la anterior clasificación tipológica básica en función del uso principal de cada edificación.

Sección 3ª. Sistemas de ordenación

Artículo 91.- Definición y clases.

1.- Se define el sistema de ordenación como el conjunto de reglas que determinan un modo diferencial de ordenar y ocupar el espacio, una forma identificable de ciudad y una situación morfológica específica.

2.- Los distintos modos de ocupación del espacio pueden abstraerse en tres sistemas de ordenación básica, cada uno de los cuales traduce una distinta forma urbana:

- a) Alineación a vial.
- b) Edificación aislada.
- c) Volumetría específica.

3.- El sistema de ordenación por alineación a vial corresponde a la concepción de ciudad en que predomina la configuración de una imagen tradicional de calle. Se caracteriza por la disposición de fachadas formando línea continua marcando la alineación de la calle.

4.- El sistema de ordenación por edificación aislada corresponde a la morfología urbana en que la situación dominante es la existencia de espacios libres exteriores a la construcción, sean públicos o privados y con independencia de su tratamiento. Las fachadas de los edificios no se sitúan ni sobre la alineación de calle, ni sobre otros linderos de parcela, aunque eventualmente pueda darse esa situación. La ordenación se realiza a través de las relaciones entre la edificación y la parcela que la soporta, y entre cada edificio y los de su entorno.

5.- El sistema de ordenación por volumetría específica corresponde a las situaciones morfológicas en que los conceptos formales pierden protagonismo, en términos relativos, ordenándose la edificación fundamentalmente basada en criterios funcionales derivados de sus necesidades propias. Las ordenaciones de este tipo, aun cuando puedan compartir con los sistemas precedentes alguna connotación formal, se caracterizan porque la edificación se organiza en relación a su parcela.

6.- En los tres sistemas de ordenación la forma precisa de las edificaciones puede definirse de una de las dos maneras siguientes:

a) Configuración unívoca; cuando viene determinada gráficamente por el planeamiento.

b) Configuración flexible: cuando se confía al proyecto de edificación mediante el desarrollo de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables a la parcela (ordenanza escrita).

Capítulo 2.- PARAMETROS URBANISTICOS

Artículo 92.- Superficie edificable total.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie total que puede construirse en un ámbito o, en su caso, en una parcela.

Artículo 93.- Superficie edificada total.

1.- Es la suma de las superficies realmente construidas de cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio.

2.- La superficie edificada total de un edificio se computará aplicando los criterios de medición establecidos en el Régimen de Viviendas de Protección Oficial.

3.- Se excluirán del cómputo anterior:

a) Los soportales y plantas bajas diáfnas porticadas de uso público.

b) La superficie de planta bajocubiertas o entrecubiertas si carece de posibilidades de uso o esta destinada a instalaciones comunitarias del edificio o trasteros vinculados a las viviendas.

En caso contrario, se computará a partir de una altura libre de 1,50 metros (aun cuando en el proyecto de obras no figure ningún tipo de acceso a aquella).

Artículo 94.- Aprovechamientos urbanísticos lucrativos del Suelo Urbano y Urbanizable.

1.- Genéricamente, el aprovechamiento urbanístico lucrativo es la relación entre la superficie total edificable, expresada siempre en metros cuadrados construidos, del uso y tipología edificatoria característicos y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia, como naturalización del contenido del derecho de propiedad.

Los distintos tipos de aprovechamiento, sus definiciones y formas de cómputo vienen descritas en la Ley 6/1998 y Ley 11/1998.

2.- La participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos se llevará a efecto en la siguiente forma:

- En suelo urbano corresponde al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.
En el supuesto de obras de rehabilitación, únicamente corresponderá al Ayuntamiento el porcentaje del incremento del aprovechamiento urbanístico sobre el anteriormente edificado.
- En suelo urbanizable corresponde al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente.

3.- A los efectos de la Ley 3/1997 se entiende por aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente:

a) En suelo urbano.

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento tipo.
- En caso de terrenos incluidos en unidades de ejecución no incluidas en áreas de reparto, el aprovechamiento medio.
- En caso de terrenos incluidos en unidades de actuación establecidas conforme a la legislación de 1976, el aprovechamiento total de la unidad dividido por su superficie.
- En caso de actuaciones no incluidas en los apartados anteriores, el aprovechamiento total de cada actuación.

b) En suelo urbanizable.

- En caso de terrenos incluidos en áreas de reparto, el aprovechamiento medio del sector.

4.- Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la mismas, los excesos corresponderán a la Administración actuante.

5.- Dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación del área de reparto en que se encuentren.

6.- La Administración o los propietarios señalados en el número anterior participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución respectiva en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

7.- Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanización en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, deduciéndose el coste de la urbanización precisa para materializar el aprovechamiento y no ejecutada, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

8.- Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.

9.- Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquellos.

Artículo 95.- Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable de cada uso autorizado o compatible y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

En el Suelo Urbano y Urbanizable constituye el parámetro base para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 96.- Densidad residencial.

1.- En las zonas residenciales, se señala la densidad residencial que es la relación entre el número de viviendas construibles en un ámbito y la superficie total del mismo, incluyendo tanto las parcelas edificables como los Sistemas Locales.

2.- El anterior parámetro puede ser sustituido o complementado, en función del sistema de ordenación y tipo edificatorio adoptado, por la:

- Superficie mínima de parcela por vivienda: mediante el cual se obtiene el número de viviendas susceptibles de construir en un terreno, a través de la relación entre la superficie total de la parcela y aquella.

Capítulo 3.- PARAMETROS EDIFICATORIOS

Sección 1ª. Parámetros y condiciones de la parcela edificable

Artículo 97.- Linderos.

1.- Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela.

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

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

Artículo 98.- Dimensiones máxima y mínima de linderos.

Son las establecidas por estas Normas, o por los planes que las desarrollen, para uno o varios linderos de parcela.

No podrán formularse divisiones o agregaciones de parcelas que generen lotes que incumplan tales parámetros.

Artículo 99.- Parcela mínima edificable.

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

Artículo 100.- Parcela máxima y mínima a efectos de parcelaciones.

1.- Es la establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollan, e indican las superficies máxima y mínima que debe poseer toda nueva parcela surgida con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

2.- Toda parcela que cumpla estos dos parámetros, será edificable.

Artículo 101.- Relación entre edificación y parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la superficie edificable consumida por las construcciones existentes. Si la totalidad de la superficie edificable estuviera agotada, solamente será posible la segregación cuando la parte segregada se destine a espacio de dominio y uso público.

Sección 2ª. Parámetros y condiciones de la posición del edificio en la parcela

Artículo 102.- Definiciones de las referencias planimétricas de la parcela.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

a) Alineación: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, y en ausencia de otra definición de la alineación, se considerará como tal la línea del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, coincide con el lindero frontal.

b) Edificios colindantes: son las construcciones ubicadas en las parcelas adyacentes.

Artículo 103.- Definición de las referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) Cota de nivelación: es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 104.- Definición de las referencias de la edificación.

En la regulación de las Normas Subsidiarias se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento o vallado: cerca situada sobre los linderos que delimita un parcela.
- b) 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.
- c) 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 de frente.
- d) Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, esta en contacto con ella separa una parcela de la colindante, coincidiendo con el lindero lateral.

Artículo 105.- Separación a linderos.

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

Artículo 106.- Retranqueo.

- 1.- Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.
- 2.- Las construcciones situadas por debajo del forjado de planta baja no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos.

Artículo 107.- Separación entre edificios.

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las normas se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas adyacentes pero no cuando estén separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 108.- Área de movimiento de la edificación.

Es el área señalada gráficamente en el plano de alineaciones, dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar los parámetros de posición.

Sección 3ª. Parámetros y condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo 109.- Superficie ocupable.

- 1.- Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
- 2.- Su cuantía puede señalarse:
 - a) Como conjunción de referencias de posición, separaciones a linderos y retranqueos.
 - b) Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación máximo, entendiéndose por tal la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

- c) Gráficamente en los planos de ordenación.
- 3.- Superficie ocupada por la edificación es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Artículo 110.- Superficie libre de parcela.

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

Sección 4ª. Parámetros y condiciones de forma de los edificios

Artículo 111.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio.

Artículo 112.- Cota de origen.

- 1.- Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura, considerándose como tal la cota de nivelación del punto medio de cada fachada en su encuentro con el terreno definitivo.
- 2.- Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de los cuerpos que la compongan.

Artículo 113.- Altura del edificio.

1. Es la altura del edificio en unidades métricas medidas desde la cota de origen hasta la cornisa, el alero o la cumbrera, y en función de ellos será:
 - a) Altura de cornisa: que es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta - exceptuando áticos y entrecubiertas - con el plano de la fachada del edificio.
 - b) Altura total: que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
 - c) Altura de alero: que es la que se mide hasta el punto inferior del extremo del alero.
2. Cómputo de altura máxima: Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura del edificio.
3. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximo admisibles.

Artículo 114.- Número de plantas.

Es el número de plantas, incluida la baja, por encima de la cota de origen.

Artículo 115.- Consideración de la condición de altura.

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

Artículo 116.- Construcciones por encima de la altura.

1.- Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una pendiente máxima del 50%

b) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura total de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa.

2.- No obstante, por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

Artículo 117.- Altura de piso.

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

Artículo 118.- Altura libre de piso.

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

Artículo 119.- Planta.

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

2.- La regulación de las Normas Subsidiarias considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la cota de planta baja del edificio.

La altura libre no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros,

b) Semisótano: es aquella planta en la que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de doscientos veinticinco (225) centímetros para la altura libre.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre en cualquiera de sus puntos a distancia mayor o igual de un metro (1) respecto de la rasante de la acera o terreno, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.

c) Baja: planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada tiene el plano de suelo a la cota de origen del edificio.

d) Piso: planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de la clase de suelo.

e) Atico: última planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio.

f) Bajocubierta: planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta, y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. Para que una planta sea considerada como bajocubierta, la diferencia entre la cota del alero y la de la cara superior de su forjado de piso, no podrá ser superior a 1 m.

2.- Salvo determinación contraria en las normas de uso, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Capítulo 4.- CONDICIONES DE ESTETICA

Artículo 120.- Definición.

Se consideran condiciones de estética las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana o en el paisaje.

Artículo 121.- Aplicación.

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo.

Artículo 122.- Salvaguarda de la estética urbana.

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

A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales, y los estilos de arquitectura popular ajenos a la Comarca.

2.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 173 del T.R.L.S. y artículo 138 del TR/1992.

A tal fin se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3.- Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 123.- Fachadas.

1.- Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2.- En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3.- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Artículo 124.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, esta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 125.- Modificación de fachadas.

1.- En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2.- Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

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

4.- En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 126.- Salientes y entrantes en las fachadas.

1.- Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada no superior a 100 centímetros de anchura, y cuya longitud no supere los 140 centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el balcón cuya longitud supera los 140 centímetros.

c) Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en este último caso superen la anchura establecida en los apartados anteriores. La terraza entrante se denomina galería abierta o solana.

d) Se entiende por mirador el vano de longitud inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cien (100) centímetros.

e) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2.- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contara a partir de la línea de la fachada.

Artículo 127.- Salientes permitidos respecto a la alineación.

Los salientes permitidos respecto a la alineación cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 128.- Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de ciento cincuenta (150) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 129.- Marquesinas.

Se prohíbe la construcción de marquesinas en el ámbito de estas Normas.

Artículo 130.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que setenta y cinco (75) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 131.- Toldos.

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

Artículo 132.- Vallados.

1.- Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2.- Las parcelas podrán cerrarse con elementos ciegos de sesenta (60) centímetros de altura máxima en el suelo urbano, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

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

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

4.- En suelo no urbanizable solo se permiten cerramientos de fincas con malla y postes, tipo ganadero, hasta una altura de 1,50 m., salvo cuando por razón de su destino sean precisas especiales medidas de seguridad

5.- Cierres vegetales: Se retranquearán un mínimo de 50 cm. respecto al lindero o en su caso alineación, sin que el vuelo pueda invadir la vía pública.

Artículo 133.- Protección del arbolado.

1.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado, por lo cual queda prohibida con carácter general, la tala de masas de arbolado autóctono en todo el término municipal. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicara en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4.- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Capítulo 5.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION

Sección 1ª. Aspectos constructivos, establecimientos públicos y actividades recreativas

Apartado 1. Preliminares.

Artículo 134.- Definición.

Las condiciones de calidad e higiene de la edificación son aquéllas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 135.- Aplicación.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a las obras de nueva planta, reedificación, reforma y edificación.

Serán también de aplicación en el resto de intervenciones constructivas, en función del alcance señalado en el artículo 17 de estas Normas.

Artículo 136.- Condicionamiento general.

Las presentes Normas remite el señalamiento de las condiciones de calidad e higiene al cumplimiento de cuantos Reglamentos, Normas Básicas de Calidad de la Edificación Sectoriales, estén vigentes o puedan estarlo en un futuro.

Artículo 137.- Ambito de aplicación.

Las prescripciones recogidas en la presente Ordenanza son de obligatoria observancia tanto para los Establecimientos Públicos como para las Actividades Recreativas.

En lo sucesivo, toda referencia que se haga en este capítulo a las palabras establecimiento o actividad deberá entenderse dirigida a cualquiera de los Establecimientos Públicos o Actividades Recreativas, regulados en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Además, es de aplicación el desarrollo de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad: Decreto 68/2000, de 11 de abril, del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación. Desarrollo de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre sobre Promoción de la Accesibilidad.

Artículo 138.- Régimen transitorio.

Aquellos establecimientos existentes con anterioridad a la promulgación de la presente Ordenanza, y que no se ajusten a lo dispuesto en la misma, deberán adaptarse a ella en las circunstancias siguientes:

- a) En el plazo de 2 años, a partir de su entrada en vigor.
- b) En caso de solicitarse por el interesado Licencia de Obras para efectuar reformas en el establecimiento.
- c) En los casos de los cambios de titularidad, como requisito previo para la concesión de la nueva Licencia de Apertura.

Artículo 139.- Procedimiento para la adaptación.

El procedimiento administrativo a seguir para controlar la adaptación a que se alude en el artículo anterior, será el siguiente:

- a) Si la actividad dispone de Proyecto de Instalación, se presentará por duplicado un Anexo al mismo, ejecutado por técnico competente, en el que

se recojan las modificaciones necesarias para la adaptación del establecimiento a la Ordenanza. Si estas modificaciones son informadas favorablemente por el Ayuntamiento, se concederá, previos los trámites oportunos, la Licencia de Obras.

Una vez realizadas las obras, se notificará por el titular tal circunstancia al Ayuntamiento, a fin de que se realice una visita de comprobación. Si el informe realizado tras esta visita es favorable, se concederá al titular del establecimiento la Placa de Control a que hace alusión el artículo 140.

- b) Si la actividad no dispone de Proyecto de Instalación y la adaptación del establecimiento se realiza en base a las circunstancias a) y b) previstas en el artículo 138, se procederá como en el apartado a) de este artículo. La documentación presentada quedará archivada en el expediente que contiene la Licencia Municipal de Apertura Inocua del establecimiento en cuestión.

En caso de que el motivo de la adaptación sea el supuesto c) del artículo 138 se presentará Proyecto de Instalación como si de una apertura se tratara.

Artículo 140.- Exhibición de la Placa de Control.

En el plazo de 2 años a partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza, todos los establecimientos deberán colocar junto al acceso habitual del local y a una altura de 1,80 metros, la Placa de Control del mismo. Esta placa, junto con una fotocopia de la misma, se concederá por el Ayuntamiento en las siguientes circunstancias:

- a) Actividades de nueva apertura.- Se concederá conjuntamente con la Licencia Municipal de Apertura.
- b) Actividades ya existentes.- Presentando la siguiente documentación:
- * Licencia Municipal de Apertura (Inocua o molesta).
 - * Impuesto de Actividades Económicas.
 - * Informe suscrito por técnico competente, en el que certifique que la actividad se ajusta a las prescripciones establecidas en esta Ordenanza. En este informe se detallará la superficie total construida que ocupa el establecimiento.

Si en este informe se contempla la necesidad de realizar modificaciones en el establecimiento a fin de adaptarlo a las exigencias de esta Ordenanza, se concederá la Placa de Control una vez finalizado el procedimiento descrito en el artículo 139.

Artículo 141.- Expediente sancionador.

A todos aquellos establecimientos que transcurrido el plazo de dos años no hayan solicitado la Placa de Control, se les incoará expediente sancionador, tras cuyo plazo de alegaciones podrá decretarse incluso la clausura de la actividad.

Artículo 142.- Mantenimiento de la Placa de Control.

Todos los datos que figuran en la Placa de Control se encontrarán perfectamente legibles. Si alguno de ellos se encontrara borrado o con síntomas de haber sido modificado, será obligación del titular de la actividad solicitar una nueva placa, sin perjuicio de la sanción que pudiera aplicársele, según las circunstancias que concurrieran en el hecho.

Artículo 143.-Exención de la adaptación y medidas correctoras.

Si la adaptación de los establecimientos existentes a que se alude en el artículo 138 fuera de imposible cumplimiento, el Ayuntamiento, a propuesta de los Servicios Técnicos Municipales, condicionará la continuación de la actividad al cumplimiento de las medidas correctoras que estime convenientes para garantizar la protección y seguridad de las personas y los bienes.

Artículo 144.- Clasificación de los establecimientos en categorías.

Los requisitos exigidos a los distintos establecimientos serán en función de la Categoría de los mismos. De esta forma, las distintas actividades quedan clasificadas, a efectos de esta Ordenanza, en las siguientes Categorías:

- * Categoría A: Pertencen a esta Categoría todos los establecimientos que ocupen una superficie total construida menor de 50 m².
- * Categoría B: Idem. entre 50 y 100 m².
- * Categoría C: Idem. entre 100 y 200 m².
- * Categoría D: Idem. entre 200 y 500 m².
- * Categoría E: Idem. mayor de 500 m².

Artículo 145.- Determinaciones del Aforo.

El aforo de un establecimiento se determinará contabilizando una persona por cada 2 m². de superficie

El titular de la actividad será el responsable del control permanente del grado de ocupación de su establecimiento, a fin de que no se supere el aforo asignado al mismo que figura en su Licencia de Instalación o bien en su correspondiente Placa de Control.

Artículo 146.- Cambio de categoría.

Si el titular de un establecimiento decidiera ampliar la superficie construida del mismo, y esta ampliación suponga un cambio de Categoría del establecimiento, deberá realizar las modificaciones necesarias en el local, de modo que se ajuste a las condiciones establecidas para la nueva Categoría adquirida.

Toda obra de reforma o adaptación de los establecimientos ya existentes con anterioridad a la aprobación de esta Ordenanza, deberá servir para poner en armonía con la misma, las partes, servicios o instalaciones a que afecte, y por consiguiente, no se autorizarán obras que consagren las características antiguas, afectadas por la reforma o adaptación, cuando tales características no estén de acuerdo con lo dispuesto en esta Ordenanza.

Artículo 147.- Documentación disponible en los establecimientos.

En los establecimientos deberán encontrarse en todo momento los siguientes documentos:

- * Licencia Municipal de Apertura.
- * Impuesto de Actividades Económicas.
- * Fotocopia de la Placa de Control (en caso de disponer de ella).
- * Contrato de mantenimiento, suscrito con empresa especializada, de las instalaciones exigidas para la lucha contra incendios.
- * Informes a que se refiere el artículo 140 de estas Normas.

Apartado 2. Requisitos de tipo estructural.

Artículo 148.- Locales por debajo de la rasante.

Los locales situados por debajo del nivel de la rasante exterior, solo podrán ser utilizados para algunas de las actividades recogidas en esta Ordenanza cuando la diferencia entre el nivel citado y el de suelo del establecimiento sea inferior a 4 m.

Artículo 149.- Condiciones constructivas y técnicas de las escaleras de acceso.

Las escaleras de estos establecimientos cumplirán con los requisitos siguientes:

- a) La relación t/h será constante a lo largo de toda la escalera y cumplirá la relación $2t+h$ será superior a 60 e inferior a 65, donde t es la dimensión de la tabica, que estará comprendida entre 13 y 18,5 cm. y h , la dimensión de la huella, que será como mínimo de 28 cm..

b) Se instalarán pasamanos en las condiciones y casos que se estipulan a continuación:

- * Para anchos inferiores a 1,50 m., se dotará de un pasamanos como mínimo.
- * Entre 1,50 y 2,40 se colocarán dos pasamanos.
- * A partir de 2,40 m. de anchura se instalará, además de los indicados, un pasamanos intermedio.
- * La instalación de los pasamanos se ejecutará según las especificaciones dispuestas en el párrafo 3 del artículo 7 del Decreto 16/83 de 19 de Diciembre del Gobierno Vasco sobre Normativa para la supresión de Barreras Arquitectónicas.

c) Dispondrán de puntos de alumbrado de emergencia suficientes para garantizar un nivel de iluminación mínimo de 5 lux, en el caso de fallo del alumbrado ordinario. El nivel de iluminación se medirá a 1 m. de los peldaños y a lo largo de todo el recorrido de la escalera.

Si dadas las características del establecimiento fuera previsible un nivel de alumbrado ordinario inferior a 10 lux., se instalarán pilotos de señalización de los peldaños. Estos pilotos entrarán también en funcionamiento con el alumbrado de emergencia.

d) Los tramos escalonados tendrán un máximo de 12 peldaños y un mínimo de tres. En los supuestos en que para salvar los desniveles existentes fuera necesario disponer de más de 12 peldaños, se construirán mesetas intermedias con una longitud de 1,20 metros.

e) Se admitirán las escaleras curvas, siempre que tengan al menos 28 cm. de huella, medido a 50 cm. del extremo inferior, no sobrepasando dicha huella los 42 cm. en el borde exterior.

f) El ancho de las escaleras estará en función de la Categoría del establecimiento o zona del mismo a que den acceso, siendo el ancho mínimo de 120 cm. Cuando la zona a que den acceso no sea de uso público (almacén, bodega, oficina, etc.), se podrá reducir la anchura hasta 80 cm.

g) Las escaleras serán fijas, no admitiéndose ningún sistema de rampas basculantes, escaleras extensibles, etc., excepto las escaleras mecánicas.

h) La huella de los escalones dispondrá de una o varias tiras de material antideslizante, perfectamente enrasadas con la superficie de la misma.

Artículo 150.- Condiciones constructivas y técnicas de las puertas de acceso.

Todas las puertas o conjunto de puertas de acceso a los establecimientos, cumplirán los requisitos siguientes:

a) Estarán formadas por hojas cuya anchura esté comprendida entre 80 y 120 cm.

- b) Cuando se disponga de una serie de puertas contiguas, las mismas serán de dos hojas y su giro de 90 grados.
- c) Dispondrán de muelles, tensores o cualquier otro dispositivo que las mantenga permanentemente cerradas.
- d) Durante la maniobra de apertura, no podrán rebasar la rasante de la fachada en que estén situadas.
- e) Estarán en disposición de libre apertura durante el horario de funcionamiento de la actividad.

Artículo 151.- Ancho libre mínimo de los accesos.

Tanto las puertas como las escaleras tendrán una anchura mínima libre superior al 95% de la anchura mínima exigida.

Artículo 152.- Condiciones constructivas de las rampas de acceso.

En los tramos horizontales de las vías de evacuación de los desniveles que impliquen el empleo de menos de 3 peldaños, se salvarán mediante rampas de pendiente no superior al 8%.

Se exceptúa de esta exigencia a los locales de Categorías A, B y C, existentes antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza. No obstante, estos locales cumplirán lo dispuesto en el artículo 149.c.

Artículo 153.- Condiciones de dobles puertas de acceso.

Las actividades que deban poseer doble puerta de acceso según lo regulado por la Sección 1ª, Capítulo 1º, punto 3, 2, 3 del Decreto 171/1985 de 11 de Junio del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco, cumplirán que su sentido de apertura se realizará hacia el exterior en ambas puertas, y la distancia mínima entre ellas será de 1,20 m. si las hojas son de 80 cm. y de 1,60 m. si las hojas son de 120 cm. de anchura.

Artículo 154.- Relación respecto a la rasante según Categorías.

A los efectos de esta Ordenanza se considera que un establecimiento, o zona del mismo de uso público, está a distinto nivel de la rasante exterior, cuando la diferencia de niveles sea superior a los valores que se establecen a continuación:

Establecimiento de Categoría A: 120 cm.
Establecimientos de Categorías B y C: 100 cm.
Establecimientos de Categorías D y E: 80 cm.

Artículo 155.- Condiciones de los accesos en Categoría A respecto a la rasante.

1.- La puerta de acceso a los establecimientos de Categoría A, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 80 cm. El sentido de apertura podrá realizarse indistintamente hacia adentro o hacia afuera. La altura mínima será de 2,80 m. y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del establecimiento, la altura libre en este punto no podrá ser inferior a 2,5 metros.

2.- Cuando el establecimiento se encuentra a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso haya de realizarse mediante escalera o rampa, el ancho mínimo de estos elementos será de 120 cm. En estos casos la puerta de acceso abrirá hacia el exterior. Asimismo la altura mínima será de 2,50 m., y si existieran elementos escalonados o decorativos, la altura libre en estos puntos no será inferior a 2,35 m.

Artículo 156.- Condiciones de los accesos en Categoría B respecto a la rasante.

1.- La puerta de acceso a los establecimientos de Categoría B, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 80 cm. y el sentido de la apertura será hacia el exterior. La altura mínima del establecimiento será de 2,80 m. y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo, la altura libre en ese punto no podrá ser inferior a 2,50 m.

2.- Cuando el establecimiento se encuentre a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso haya de realizarse mediante escaleras o rampas, estos elementos se instalarán en número de 2, con una anchura mínima de 120 cm. cada elemento. En estos casos existirá entre los centros de las dos puertas de acceso una distancia mínima de 3 m. medida en línea de fachada. Así mismo, existirá una distancia mínima de 3 m. entre los centros de arranques de ambas escaleras.

Artículo 157.- Condiciones de los accesos en Categoría C respecto a la rasante.

1.- La puerta de acceso a los establecimientos de Categoría C, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 120 cm. y el sentido de apertura de la misma será hacia el exterior. Podrá optarse por colocar puertas de doble hoja, pero en este caso la anchura mínima de cada hoja será de 80 cm. Asimismo podrán colocarse dos puertas con las características señaladas para los locales de Categoría B. La altura mínima del establecimiento será de 3 m., y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo, la altura libre en ese punto no será inferior a 2,70 metros.

2.- Cuando el establecimiento se encuentra a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso se realice mediante escaleras o rampas, estos elementos se instalarán en número de dos, con una anchura mínima de 120 cm. cada elemento. En estos casos la distancia existente entre los centros de las dos puertas de acceso, medida en la línea de fachada, no será inferior a 5 m. Asimismo existirá una distancia mínima de 5 metros entre los centros de los arranques de ambas escaleras.

Artículo 158.- Condiciones de los accesos en Categoría D respecto de la rasante.

- 1.- El acceso a los establecimientos en Categoría D, situados al mismo nivel de la rasante exterior, tendrá una anchura mínima de 180 cm. Si esta anchura mínima se salva mediante puerta de doble hoja, ambas hojas serán simétricas.
- 2.- Podrá optarse por colocar 2 accesos, pero en este caso la anchura mínima de cada puerta será de 120 cm. Esta segunda opción será obligatoria en aquellos locales con superficie total construida superior a 250 m².
- 3.- En todos los casos, la apertura de las puertas se realizará hacia el exterior. La altura mínima del establecimiento será de 3,20 m. y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo la altura libre en ese punto no será inferior a 2,80 m.
- 4.- Cuando el establecimiento se encuentre a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso se realice mediante escaleras o rampas, estos elementos se instalarán en número de dos, con una anchura mínima de 140 cm. cada elemento. En estos casos la distancia existente entre los centros de las puertas de acceso, medida en línea de fachada, no será inferior a 8 metros. Asimismo existirá una distancia mínima de 8 m. entre los centros de los arranques de ambas escaleras.

Artículo 159.- Condiciones de los accesos en Categoría E respecto a la rasante.

- 1.- El acceso a los establecimientos públicos de Categoría E, situados al mismo nivel de la rasante exterior, se diseñará de modo que existan dos salidas hasta un aforo de 500 personas, instalándose una salida más por cada 500 personas o fracción. La disposición de las salidas se realizará de tal manera que la distancia entre los centros de las dos puertas más próximas, medida sobre la línea de fachada, será superior a 12 metros.
- 2.- La anchura mínima que proporcionarán el conjunto de salidas será en función del aforo del establecimiento, determinándose por la siguiente expresión:
$$A = 0,72 N$$
 siendo A la anchura mínima del conjunto de salidas en cm. y N el aforo del establecimiento.
Esta anchura mínima del conjunto de salidas se repartirá proporcionalmente entre el número de salidas exigidas, siendo el ancho mínimo de 120 cm.
- 3.- En todos los casos la apertura de las puertas se realizará hacia el exterior.
- 4.- La altura mínima del establecimiento será de 3,20 metros, y si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto del mismo, la altura libre en ese punto no será inferior a 2,80 metros.
- 5.- Cuando el establecimiento se encuentre a distinto nivel de la rasante exterior y el acceso se realice mediante escaleras o rampas, el número de estos elementos será de 2 hasta un aforo de 500 personas. A partir de este aforo se exigirá una salida más

por cada 500 personas o fracción. Estas salidas se dirigirán individualmente hasta el exterior, desembocando en puertas que abrirán hacia afuera. La distancia entre los centros de las dos puertas más próximas, medida sobre la línea de fachada, será superior a 12 metros. Asimismo existirá una distancia mínima de 12 metros entre los centros de arranques de ambas escaleras.

6.- La anchura mínima que proporciona el conjunto de escaleras o rampas será en función del aforo del establecimiento, determinándose por la siguiente expresión: $A=N$, donde A es la anchura mínima proporcionada por el conjunto de escaleras o rampas en cm. y N el aforo del establecimiento.

La anchura mínima del conjunto de escaleras o rampas se repartirá proporcionalmente entre el número de escaleras o rampas exigido, siendo el ancho mínimo de 140 cm.

En estos casos, la anchura mínima de las puertas de acceso será del 90% de la anchura resultante para las escaleras o rampas.

Artículo 160.- Accesos entre distintas plantas.

En aquellos establecimientos situados al mismo nivel de la rasante exterior y que dispongan de otras plantas destinadas a uso público situadas a distinto nivel, se diseñarán los accesos entre las distintas plantas y entre éstas y el exterior, conforme al siguiente procedimiento:

- a) Se determinará la Categoría de la planta situada a distinto nivel y, en función de ella, el número y anchura de los accesos que necesita la citada planta, teniendo en cuenta que al menos la mitad de éstos accesos (la mitad más uno si resultarán impares) deberán dirigirse directamente al exterior. Se exceptúan de esta condición las plantas de Categoría A.
- b) Se determinará el número de accesos directos a la planta situada al mismo nivel de la rasante exterior, así como la anchura mínima proporcionada por los mismos. Para ello se tendrá en cuenta que la Categoría de esta Planta se determinará añadiendo a su propia superficie el 50% de la superficie construida en la planta situada a distinto nivel.

Artículo 161.- Salidas.

1.- Todas las salidas de los establecimientos de Categorías A, B, C y D se dirigirán a vías públicas o espacios abiertos hasta los que puedan llegar los vehículos de auxilio en caso de siniestro. Si alguna salida no cumpliera esta condición, su existencia no computará como tal.

2.- Los establecimientos de Categoría E se construirán con fachadas y salida a vías públicas o espacios abiertos aptos para la circulación rodada cuyo número y anchura mínima, medida normalmente en el punto medio de la fachada, serán los siguientes:

- a) Si el aforo no excede de 300 personas, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 7 metros de ancho.
- b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de 12,50 metros de ancho.
- c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500 personas, fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios , cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros.
- d) Si el aforo excede de 1.500 personas, fachada y salida a dos o mas vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 12,50 metros, y la anchura conjunta el resultado de sumar a 30 m. un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

Artículo 162.- Condiciones de los aseos en Categorías A, B y C.

1.- Todos los establecimientos dispondrán de aseos abiertos al público, en las debidas condiciones de salubridad e higiene. Los aseos serán independientes para cada sexo y dispondrán como mínimo de un inodoro y un lavabo. Estos elementos estarán separados de tal modo que no exista acceso directo desde el local hasta el inodoro, sino que el acceso se realice a través del recinto en que se sitúe el lavabo.

2.- Las unidades mínimas de aseo, a que hace alusión el párrafo anterior, se instalarán obligatoriamente en los establecimientos de Categorías A, B y C.

3.- La superficie mínima construida por cada unidad de aseo será de 2,5 m². y la altura mínima de 2,20 metros.

Artículo 163.- Condiciones de los accesos en Categorías D y E.

1.- Los establecimientos de Categorías D y E dispondrán en sus aseos de 2 inodoros y 2 lavabos para señoras y 1 inodoro, 2 urinarios y 2 lavabos para caballeros, por cada 250 personas o fracción proporcional.

2.- Los urinarios se podrán instalar en el mismo recinto donde se sitúe el lavabo y dispondrán de un sistema de descarga automática de agua.

3.- La superficie mínima construida en estas unidades de aseo será de 4 m² para el de señoras y de 3 m² para el de caballeros. La altura mínima será de 2,20 metros.

Artículo 164.- Condiciones de los aseos para todas las Categorías.

- 1.- Los revestimientos de suelos y paredes de los aseos se realizarán con material cerámico o similar, de modo que resulten fácilmente lavables.
- 2.- Las uniones de suelos con paredes se realizarán con piezas de forma redondeada. Se exceptúa de esta exigencia a los establecimientos ya existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza que ya dispusieran de material cerámico instalado.
- 3.- Los ante-aseos irán dotados de un sistema que proporcione toallas de papel desechables o bien un mecanismo que proporcione aire caliente. Igualmente será obligatoria la instalación de un dosificador de jabón y un espejo sobre los lavabos.

Sección 2ª. Requisitos de las instalaciones.

Artículo 165.- Definición de renovación ambiental.

A efectos de esta Ordenanza se entenderá por renovación ambiental, la ventilación de aquellas zonas de los establecimientos destinadas expresamente al esparcimiento del público. La renovación ambiental podrá realizarse de forma natural o mecánica, con las limitaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 166.- Tipos de renovación admisibles.

- 1.- La renovación ambiental de forma natural y directa al exterior solamente se admitirá en establecimiento de Categorías A, B y C. En el resto se instalará ventilación mecánica obligatoriamente de acuerdo con lo establecido en la Sección 1ª, Capítulo I, punto 3.1.3 del Decreto 171/1985 de 11 de junio, del Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco.
- 2.- Asimismo se exigirá este tipo de renovación ambiental en todos los establecimientos situados en planta de sótano y semisótano cuyo techo libre supere en menos de 1,50 m. la cota de la rasante exterior.

Artículo 167.- Condiciones de renovación natural.

La renovación ambiental de forma natural y directa al exterior, se realizará mediante rejillas formadas por lamas abatibles. La superficie total de la rejilla o rejillas será igual o superior al 1% de la superficie útil a ventilar por este procedimiento.

Artículo 168.- Condiciones de renovación mecánica.

- 1.- La renovación ambiental mecánica podrá efectuarse por depresión o por sobrepresión. En el primer caso, la evacuación del aire viciado se realizará dirigiéndolo

por un conducto exclusivo, que se eleva 2 metros por encima del alero de la edificación donde esté ubicada la actividad.

2.- La instalación se diseñará de forma que sea capaz de realizar un mínimo de 5 renovaciones por hora.

Artículo 169.- Condiciones de las chimeneas en renovación mecánica.

Si existieran construcciones próximas habitables con altura superior al edificio en que se pretende instalar la chimenea, se evitarán posibles molestias a los ocupantes de tales construcciones adoptando una de las soluciones constructivas siguientes:

- * Elevación de la chimenea en cuestión por la fachada del edificio afectado hasta superarlo en las condiciones establecidas en el artículo 168.
- * Separación horizontal de la chimenea hasta que ésta quede fuera de la zona de protección del edificio afectado. Los límites de esta zona de protección se señalan en el artículo 170.

Artículo 170.- Condiciones de no afección a otros edificios.

Una salida directa de la renovación ambiental mecánica efectuada por depresión en un establecimiento se encuentra fuera de la zona de protección de un edificio afectado por la misma, cuando la distancia normal entre el centro de la chimenea y el edificio en cuestión sea igual o superior a la diferencia de altitud existente entre la boca de la chimenea y la cumbre del edificio afectado. Esta distancia, en cualquier caso, no será inferior a 10 metros.

Artículo 171.- Salvaguarda de servidumbres en construcción de chimeneas.

Cuando se instale una chimenea por la fachada de un edificio habitable, su trazado discurrirá de tal modo que no afecte la servidumbre de luces y vistas del edificio. Se entenderá que tal servidumbre no queda afectada cuando la distancia comprendida entre un extremo de la chimenea y el extremo de la ventana más próxima sea igual o superior a 3 veces el fondo de la chimenea.

Artículo 172.- Condiciones constructivas de las chimeneas.

Las chimeneas se construirán con material resistente a la corrosión y las juntas entre los distintos elementos que las componen se realizarán herméticamente de modo que no existan fugas que puedan ocasionar molestias al entorno habitable. Si la chimenea en cuestión discurriera por una fachada principal, su revestimiento exterior llevará el mismo tratamiento que la fachada, de modo que no desentone estéticamente del conjunto del edificio.

Artículo 173.- Renovación mecánica por sobrepresión.

Si la renovación ambiental mecánica se efectúa por sobrepresión, el circuito de salida de aire contaminado se dirigirá hasta la cubierta cumpliendo las características constructivas señaladas anteriormente.

Cuando este sistema se instale en establecimientos de Categorías A, B y C, la evacuación del circuito de salida del aire contaminado podrá realizarse a fachada. En este caso la sección del circuito será suficiente para que la velocidad de salida sea inferior a 1 m/s.

Artículo 174.- Definición de extracción localizada.

A efectos de esta Ordenanza se entiende por extracción localizada la ventilación de aquellas zonas de los establecimientos en que, de manera especial, se producen humos y olores, como son las cocinas, aseos o cualquier otra zona del establecimiento donde se ubiquen aparatos productores de aquellos.

Artículo 175.- Extracción localizada mediante campana.

La extracción localizada en las cocinas se realizará mediante campana de captación de humos dotada de filtros de retención de grasas y sólidos en suspensión. Posteriormente los humos serán dirigidos al exterior mediante conductos de evacuación exclusivos. Estos conductos se diseñarán de acuerdo con los principios establecidos para la evacuación de los sistemas de renovación ambiental mecánica, efectuada por depresión.

Artículo 176.- Prohibición de cocinas.

1.- No podrán instalarse cocinas en aquellas situaciones en que no sea posible cumplir lo dispuesto en el artículo anterior. En estos casos podrá instalarse un oficio para dedicarse exclusivamente a la preparación de platos fríos.

2.- La ventilación de estos oficios se realizará perfectamente de forma natural y directa al exterior. Si esto no fuera posible o la ventilación resultara insuficiente, podrá instalarse un sistema de ventilación mecánica por sobrepresión.

Artículo 177.- Altura de cocinas y oficios.

Tanto las cocinas como los oficios tendrán una altura mínima de 2,50 metros.

Artículo 178.- Condiciones para cocinas con combustible gaseoso.

1.- En aquellas cocinas en las cuales se utilice como combustible el gas butano, propano o cualquier otro de mayor densidad que el aire, se dispondrán junto al suelo rejillas que comuniquen directamente al exterior.

2.- Si la cocina está situada en sótano o semisótano se prohíbe la utilización de tales combustibles, a no ser que se adopten soluciones especiales de ventilación, que se justificarán debidamente en el proyecto de instalación.

Artículo 179.- Condiciones de ventilación de aseos.

1.- La ventilación de los aseos se realizará preferentemente de forma natural y directa al exterior. Si no fuera posible la ventilación natural directa, se admitirá igualmente la ventilación natural indirecta por medio de conductos dirigidos por el falso techo hacia la fachada o bien hasta la cubierta del edificio mediante shunt de ventilación exclusivo para el establecimiento.

2.- Cuando la ventilación natural resulte insuficiente se realizará mecánicamente por depresión, evacuando el aire viciado mediante conductos (exclusivos) que se diseñarán de acuerdo con los principios establecidos para la evacuación de los sistemas de renovación ambiental mecánica, efectuada por depresión.

Artículo 180.- Función y condiciones de las ventanas.

La función de las ventanas, si las hubiera, se limitará a proporcionar iluminación natural. Podrán ser practicables para efectos de ventilación en horas que no sean de servicio al público. Asimismo podrán servir de soporte a la ventilación natural o forzada, siempre que no resulten molestas por evacuación de olores o como foco de ruido para el entorno habitable.

Artículo 181.- Condiciones de calefacción.

Para la calefacción de los establecimientos públicos podrán emplearse el agua caliente, el vapor a baja presión y la calefacción eléctrica, en las condiciones que en cada caso se establezcan por las disposiciones reguladas por el Ministerio de Industria. Asimismo podrá utilizarse el sistema de termoventilación, debiendo tener en cuenta para el diseño de los conductos, las normas dadas en esta Ordenanza para los sistemas mecánicos de ventilación.

Artículo 182.- Condiciones de las instalaciones eléctricas.

Respecto de las instalaciones eléctricas realizadas en los establecimientos, se considera que su inspección y control deberán ser llevados a cabo por la Delegación Territorial del Departamento de Industria del Gobierno Vasco, debiendo diseñarse las referidas instalaciones de acuerdo con el RETBT e Instrucciones Complementarias.

Artículo 183.- Condiciones y tipos del alumbrado.

Los distintos tipos de alumbrado exigidos en los establecimientos se diseñarán teniendo en cuenta, además de lo dispuesto en el artículo 149, las disposiciones siguientes:

- a) Alumbrado ordinario: Será obligatorio en todos los establecimientos y tendrá una intensidad suficiente para garantizar un nivel de iluminación mínimo de 50 lux, medidos sobre un plano horizontal situado a 1 m. sobre el suelo del local.
- b) Alumbrado de Emergencia: Será obligatorio en todos los establecimientos y entrará en funcionamiento en caso de fallo del alumbrado ordinario. Su intensidad será suficiente para garantizar un nivel de iluminación mínimo de 2 lux, medido sobre un plano horizontal situado a 1 m. sobre el suelo del local.
- c) Alumbrado de señalización: Este alumbrado funcionará de forma permanente durante el horario de apertura de los establecimientos y también caso de fallo de los alumbrados ordinarios, funcionando conjuntamente con el de emergencias.

La determinación del número de puntos necesarios de señalización se realizará teniendo en cuenta que este tipo de alumbrado tiene la siguiente finalidad:

- * Señalar las direcciones en las cuales deba verificarse la evacuación desde cada punto del local.
- * Señalar el emplazamiento de los medios e instalaciones de protección contra incendios existentes.
- * Señalar aquellos elementos constructivos que por sus características pudieran producir accidentes durante la evacuación.

El alumbrado de señalización será obligatorio en los siguientes casos:

- * En todos los establecimientos de las < categorías C, D y E.
- * En todos los establecimientos situados a nivel inferior a la rasante exterior, cualquiera que sea la Categoría del Local.
- * En aquellos establecimientos en los que por sus características (discotecas, pubs, salas de fiestas, etc.), sea previsible un descenso del nivel del alumbrado ordinario por debajo de 10 lux.

Artículo 184.- Alumbrado de emergencia.

1.- Los establecimientos de Categoría E y todos aquellos que estén situados por debajo del nivel de la rasante exterior, dispondrán de puntos de alumbrado de emergencia situados a lo largo de todo el rodapié visto de aquellas zonas del local destinadas al esparcimiento del público. Estos puntos irán situados cada 2,5 m. lineales y dispondrán de flechas indicadoras de la salida más próxima.

2.- Los establecimientos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan eximidos del cumplimiento directo de esta medida de seguridad, viéndose obligados a instalarla únicamente aquellos que reciban de este Ayuntamiento la orden expresa de hacerlo.

Artículo 185.- Comportamiento al fuego de los materiales.

1.- El comportamiento al fuego admitido para los materiales utilizados en decoración y acabados en general, será inferior a Clase M2 para techos, e inferior a Clase M3 para revestimientos de suelos, paredes y mobiliarios (según la Norma UNE 23-727-80).

2.- Cuando por razones decorativas se pretenda instalar algún material de Clase inferior a la propuesta, será preciso realizar un tratamiento de ignifugación mediante el cual adquiera la clase exigida. En estos casos se presentará un certificado emitido por el laboratorio que haya realizado los ensayos, en el que se fije la clase adquirida y el periodo de validez del tratamiento. Pasado el tiempo de validez de la ignifugación, el material deberá ser sustituido o sometido a nuevo tratamiento.

3.- La estructura y las divisiones será RF-180 y RF-120 respectivamente. Las puertas serán RF-60.

Artículo 186.- Dotación de extintores.

La dotación de extintores dependerá de la Categoría y características de los establecimientos, determinándose su número en función de los siguientes criterios:

- a) Establecimientos de Categorías A, B y C. Se instalarán 2 extintores de polvo polivalente de 6 Kg., de eficacia 13 A-69 B.
- b) Establecimiento de Categorías D y E: Se instalará un extintor de polvo polivalente por cada 124 m² de superficie construida o fracción.

Artículo 187.- Dotación de bocas de incendios.

1.- Se instalarán bocas de incendios equipadas (B.I.E.) en todos los establecimientos de Categoría E y en aquellos de D que tengan superficie construida superior a 250 m².

2.- Aquellos establecimientos existentes antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza, solo estarán obligados a instalar B.I.E. cuando pertenezcan a la Categoría E.

3.- Para determinar el número B.I.E., se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- * Todo el local debe quedar cubierto bajo su radio de acción.
- * La longitud máxima de manguera será de 15 m.

- * La separación máxima entre cada B.I.E. y su más cercana será de 50 m, y la distancia desde cualquier punto de un local protegido hasta la B.I.E. más próxima no deberá exceder de 25 m. Dichas distancias se medirán sobre recorridos reales.
- * Siempre se instalará una B.I.E. a una distancia menor de 5 m. de la puerta de acceso al establecimiento y sin que suponga obstáculo para la utilización de dicha puerta.

4.- Las B.I.E. instaladas serán de 45 mm. de diámetro y reunirán las características exigidas en el art. 20.3 de la Norma Básica de Edificación CPI-96, aprobada por Real Decreto 279/1991, de 1 de marzo.

5.- Con el fin de facilitar la interpretación de la Norma CPI-96, en lo que se refiere a los apartados citados en los párrafos anteriores, y conseguir una unificación en las instalaciones realizadas en nuestro municipio, se propone un diseño tipo al que deberán ajustarse tales instalaciones. Cualquier solución adoptada por los proyectistas distinta a la propuesta, deberá ser justificada mediante el correspondiente cálculo analítico:

- a.- Esquema de la acometida y red de tuberías.
- b.- Esquema de B.I.E.

6.- La instalación de la boca de cargo no será de obligado cumplimiento. Caso de realizarse se efectuará mediante 2 tomas de 70 mm.

Artículo 188.- Sistema de detección de incendios.

- 1.- Todos los establecimientos de Categoría E, dispondrán de un sistema de Detección Automática de Incendios, provisto de alarmas interiores y exteriores al edificio en que está ubicada la actividad.
- 2.- Unicamente será exigible el sistema de detección cuando la superficie construida sea superior a 1.000 m².
- 3.- Los establecimientos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza, quedan eximidos del cumplimiento directo de las prescripciones recogidas en este artículo.

Artículo 189.- Diseño del sistema de detección de incendios.

En los casos que sea necesario instalar un Sistema de Detección Automática de Incendios, se tendrá en cuenta para su diseño lo dispuesto en los arts. 20.4 y 20.5 de la NBE CPI-96.

Artículo 190.- Mantenimiento del sistema de protección de incendios.

Las instalaciones de protección contra incendios existentes en los establecimientos, deberán mantenerse en perfecto estado de funcionamiento, siendo el titular de la actividad el responsable del mantenimiento de tales instalaciones.

Artículo 191.- Instalación de especial mantenimiento del sistema contra incendios.

1.- Las instalaciones de protección contra incendios que se consideran objeto de un especial mantenimiento son las siguientes:

- * alumbrado de emergencia.
- * alumbrado de señalización.
- * extintores móviles.
- * bocas de incendio equipadas.
- * sistemas automáticos de detección y alarma.

2.- Todos aquellos establecimientos que dispongan de alguna de las instalaciones citadas, deberán formalizar un contrato de mantenimiento de las mismas con la empresa o persona especializada. Este contrato garantizará una periodicidad mínima de una revisión anual.

Artículo 192.- Revisión de las instalaciones.

1.- En las revisiones efectuadas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 191 quedará en poder del titular del establecimiento una copia del informe elaborado. En este informe se reflejarán los datos siguientes:

- * identificación de la empresa y persona que efectuó la revisión.
- * fecha de la revisión.
- * certificación del perfecto funcionamiento de las instalaciones revisadas.

2.- Si se encontrara alguna anomalía en la revisión, se corregirá en el menor plazo posible, extendiendo un nuevo informe una vez que se hayan corregido las anomalías detectadas.

Artículo 193.- Informes de las revisiones.

Los titulares de los establecimientos quedan obligados a conservar los informes de las revisiones a que hace alusión el artículo anterior, durante un plazo mínimo de 5 años.

Apartado 3. Cuadro resumen

Artículo 194.- Relación de actividades afectadas por esta Ordenanza.

Quedan sometidas a las prescripciones que establecen estas Ordenanzas, los Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas que se citan a continuación:

- * Bodegas, bares, cafeterías y similares.
- * Disco-bares.
- * Pubs, Barras Americanas y similares.
- * Sociedades culturales, recreativas y/o gastronómicas.
- * Restaurantes.
- * Salas de juegos y de azar.
- * Discotecas.
- * Salas de fiestas con espectáculos.

En conformidad con lo establecido en el artículo 140, ha de entenderse que esta enumeración de actividades afectadas por la Ordenanza es meramente enunciativa, por lo que afectará también a aquellas actividades que tengan analogía o afinidad con alguna de las citadas, aun cuando se acojan a distinta denominación comercial.

Artículo 195.- Cuadro Resumen.

CUADRO RESUMEN

		Ventilación mecánica		Extintores	B.I.E.	Detección y alarma	Alumbrado emergencia señalizac.
CATEGORIA A	A nivel exterior	Indistinto	2 (Art. 186)	Indistinto	Indistinto	sí	Art. 184
	A distinto nivel	Art. 168	2 (Art. 186)	Indistinto	Indistinto	sí	sí
CATEGORIA B	A nivel exterior	Indistinto	2 (Art. 186)	Indistinto	Indistinto	sí	Art. 184
	A distinto nivel	Art. 168	2 (Art. 186)	Indistinto	Indistinto	sí	sí
CATEGORIA C	A nivel exterior	Indistinto	2 (Art. 186)	Indistinto	Indistinto	sí	sí
	A distinto nivel	Art. 168	2 (Art. 186)	Indistinto	Indistinto	sí	sí
CATEGORIA D	A nivel exterior	sí	1x125 m ²	>250 m ²	Indistinto	sí	sí
	A distinto nivel	sí	1x125 m ²	>250 m ²	Indistinto	sí	sí
CATEGORIA E	A nivel exterior	sí	1x125 m ²	sí	Art. 188	sí	sí
	A distinto nivel	sí	1x125 m ²	sí	Art. 188	sí	sí

Apartado 4. Condiciones constructivas específicas.

Artículo 196.- Objeto del Anexo a la Ordenanza.

1.- El objeto de este Anexo es el regular las condiciones constructivas específicas de los establecimientos siguientes:

- * Café-Teatro o Café-Cantante.
- * Discoteca o Sala de Baile.
- * Sala de fiestas con espectáculo.

2.- No se concederá licencia de apertura para establecimientos nuevos, para cambio de Grupo, ni para la ampliación de los locales existentes objeto de este Anexo a no ser que se haya producido su adaptación a las condiciones que en el mismo se exigen.

No obstante, podrán autorizarse ampliaciones en los establecimientos existentes, aun no cumpliendo la superficie mínima establecida para cada actividad siempre que con ello se logren nuevos accesos o vías de evacuación que comuniquen con vía pública o con espacio abierto y comunicada directamente con vía pública.

Aquellos establecimientos existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Anexo, y que no se ajusten a lo dispuesto en el mismo, deberán adaptarse a él en las circunstancias siguientes:

- * En el plazo de 2 años, a partir de su entrada en vigor.
- * En caso de solicitarse por el interesado Licencia de Obras para efectuar reformas en el establecimiento.
- * En los casos de cambio de titularidad, como requisito previo para la concesión de la nueva Licencia de Apertura.

3.- Si la adaptación de los establecimientos existentes a las condiciones particulares contenidas en el presente artículo, no se realiza en el plazo previsto, salvo que lo relativo a superficie, altura, accesos y vías de evacuación fuera de imposible cumplimiento, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales y con audiencia del interesado, procederá a la calificación de la actividad en otra denominación distinta dentro de las establecidas en las Normas Urbanísticas más acorde con la naturaleza de la realmente ejercida.

Artículo 197.-Condiciones particulares según actividades.

1.- En todos aquellos requisitos de tipo estructural o de las instalaciones no especificados en las presentes Normas habrá que remitirse en cuanto a su exigencia a lo previsto en la Ordenanza Municipal correspondiente.

2.- Superficie.

Los cafés-teatro o cantante, discotecas o salas de baile, deberán estar incluidas como mínimo en la Categoría D del artículo 144 de la Ordenanza Municipal de los

aspectos constructivos de establecimientos públicos y actividades recreativas (Superficie total construida entre 200 y 500 m²).

Las salas de fiesta con espectáculos, bingos, casinos o similares, deberán estar incluidos en la categoría E del artículo citado (superficie total construida mayor de 500 m²).

3.- Aforo.

a) El aforo de estos establecimientos se determinará contabilizando una persona por cada 1,5 metros cuadrados de superficie total construida. El dimensionamiento de las vías de evacuación, número de accesos y anchura de los mismos, se hará conforme a lo establecido en la Ordenanza antes mencionada.

b) A los establecimientos existentes en los que los accesos y vías de evacuación no puedan cumplir con las normas que se establecen, según el aforo que les correspondiera, se les reducirá éste a la cantidad resultante de la aplicación de las siguientes fórmulas:

* A nivel exterior $N= A/1,5$; A distinto nivel $N=A/2$; donde $N=n^{\circ}$ personas permitidas y $A=$ Anchura de los accesos en cm.

4.- La altura libre mínima de estos locales será:

$h=3+s/2.000$; siendo $h=$ altura mínima en m. y $s=$ superficie total construida en m².

5.- Camerinos.

Los camerinos de artistas son obligatorios para los cafés-teatro o cantante y salas de fiesta con espectáculo. Serán dos, con superficie mínima de 9 m². útiles cada uno en los locales de Categoría D y de 12 m². cada uno en los de E

La altura mínima de los camerinos será de 2,50 m. Dispondrá de ventilación forzada con extracción localizada evacuación a cubierta que puede ser general del establecimiento.

6.- Escenario.

El escenario es obligatorio para los mismos supuestos que en el apartado 4. Dispondrá de una superficie mínima de 25 m². útiles, no siendo inferior a 5 metros su fondo. La altura mínima libre, por encima del escenario al techo del local será de 2,5 metros.

La ubicación de la superficie del escenario será completamente distinta de la de la pista de baile o zona de espectadores. La utilización de escenarios móviles, flotantes o cualquier modificación de las normas anteriores, cuya oportunidad o necesidad se justifiquen debidamente, quedará supeditada a una total garantía de la seguridad de las

personas, siendo posible su autorización previa audiencia y estudio de los informes técnicos que se precisen.

7.- Pista de baile.

La pista de baile es obligatoria para discotecas, salas de baile, salas de fiesta con espectáculo y similares. Tendrá una superficie mínima de 15% de la útil total del local, no siendo nunca inferior a 30 m².

Esta deberá permanecer totalmente expedita de muebles y obstáculos que reduzcan, estrechen o disminuyan su espacio obligatorio.

Está prohibida la actividad de baile en los locales que no dispongan de la correspondiente licencia municipal, que podrá otorgarse excepcionalmente previa solicitud del interesado si el local dispone de pista en las condiciones señaladas.

TITULO VII.- NORMAS URBANISTICAS SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 198.- Zonificación.

A.- A los efectos de estas Normas y según la zonificación propuesta por el PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL Y DEL MEDIO NATURAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO, el Suelo No Urbanizable queda dividido en:

Zona 1. Zona de Protección Forestal.

Incluye aquellos terrenos que, preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso (riesgos, protección de cuencas, etc.), presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto bosques autóctonos, con un elevado interés naturalístico, como plantaciones de especies alóctonas.

Todas las zonas de uso forestal se integran en una única categoría, ya que en ella las funciones producción y protección están interrelacionadas.

Zona 2. Zona de Protección de Pastos Montanos.

Son aquellos céspedes rasos y densos situados en cotas altas, con un aprovechamiento ganadero intensivo, aunque estacional, y asociados a una cultura pastoril tradicional. También se incluyen las zonas de montaña en las que se han realizado mejoras de pastos mediante desbroce u otros métodos o bien pastizales recientemente implantados.

Zona 3. Zona de Protección Agroganadera y Campiña.

Agrupar suelos de muy diversa capacidad agrológica, los terrenos de regadío o con usos hortícolas, y las zonas de agricultura extensiva hasta suelos roturados pero con bajo rendimiento agropecuario.

En las zonas integradas en esta categoría, los usos agrícola, ganadero y forestal se encuentran entremezclados y pueden rotar en el tiempo en función de factores como la evolución de mercados, las demandas extraagrarias (turismo y ocio entre otros), la existencia de población activa agraria, etc...

Zona 4. 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, cumpliendo siempre las regulaciones establecidas en el apartado Condicionantes Superpuestos de Areas de Interés Naturalístico. Quedan incluidos en esta zona los enclaves de Robledal-Isla.

Zona de Protección de Bienes Inmuebles de Interés 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.

PR. Zona de Protección de Aguas Superficiales.

Constituidas por los ríos y arroyos de la CAPV y su correspondiente zona de protección, que se establece en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

Se establece para el conjunto de los cursos de agua contemplados su segmentación en tramos de 5 categorías en función de la superficie de la cuenca afluyente en cada punto. Concretamente se propone la siguiente escala:

Categorías de tramos	Superficie en Km ² de Cuenca afluyente
PR5	100 Km ² < C ? 200 km ² .
PR4	50 Km ² < C ? 100 km ² .
PR3	10 Km ² < C ? 50 km ² .
PR2	1 Km ² < C ? 10 km ² .
PR1	C ? 1 km ² .

En las márgenes categorizadas según la componente urbanística como Márgenes en AMBITO RURAL se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público de:

50 m. para los embalses, balsas de riego y los tramos de ríos con cuenca afluyente $C > 100 \text{ Km}^2$.

30 m. para los tramos de ríos con cuenca afluyente $10 < C ? 100 \text{ km}^2$.

15 m. para los arroyos con cuenca afluyente $1 < C ? 10 \text{ km}^2$.

Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor a 1 km^2 . será de aplicación lo establecido en la Ley de aguas.

En los tramos con márgenes en zonas de Interés Naturalístico Preferente, que no dispongan de documentos de ordenación específica, debe respetarse un mínimo de 50 m. a la línea de deslinde del cauce público.

Estos retiros se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones, o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc...), salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

En los márgenes de SUELO URBANIZABLE la disponibilidad de suelo libre colindante con el cauce permite una ordenación espacial más amplia de sus márgenes, tanto desde el punto de vista hidráulico, como urbanístico y medioambiental.

En estos márgenes se plantea una normativa para los retiros de la edificación que favorezca la preservación de la vegetación de ribera existente y que garantice la viabilidad de las obras de encauzamiento necesarias, en su caso, para la defensa ante las inundaciones.

Los retiros mínimos planteados para la edificación son de 15 m. y de 5 m. para la plataforma de urbanización.

El criterio general que preside la regulación de los márgenes en SUELO URBANO es la consideración del río, además de cómo tal, como un elemento de la máxima importancia en la configuración del paisaje urbano y como un vehículo privilegiado para la integración del medio natural en el interior de las ciudades.

Este objetivo deberá compatibilizarse con las intervenciones hidráulicas que se adopten para la prevención de inundaciones y con las soluciones de compromiso que se diseñen

para garantizar la preservación de los elementos del patrimonio de interés cultural enclavados en la proximidad de los cauces de los ríos.

En las márgenes consideradas según la componente urbanística como MARGENES OCUPADAS POR INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES INTERURBANAS, se aplicará el régimen de retiros mínimos establecido para las Márgenes en Ambito Rural, con la particularidad de que en este caso se deberá asumir la incidencia que sobre el medio natural se deriva de la implantación de las infraestructuras correspondientes a las redes generales de comunicaciones interurbanas.

Estas zonas de protección previstas en el Plan Territorial Sectorial de márgenes y arroyos y la legislación de aguas, afectarán en todo caso a la totalidad de la red pluvial con independencia de que los cursos estén o no grafiados en los planos.

P.C. Zona de Protección de las Comunicaciones Viarias.

Constará de las siguientes zonas:

- de dominio público.
- de servidumbre.
- de afección, y se superponen además a las mismas, las siguientes líneas:
 - límite de edificación.
 - de servicios públicos generales.

Constituye la zona de dominio público: los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: la zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras.

Zona de afección: la zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 m. en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

P.F. Zona de Protección de las Comunicaciones Ferroviarias.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma. Estos terrenos de dominio público se determinan midiendo a cada lado y desde el carril exterior que se toma como referencia, una zona que llega hasta la arista exterior de la explanación, a la que se añade una segunda zona a partir de la citada arista, de ocho metros de anchura, medida en horizontal y perpendicularmente al carril exterior correspondiente.

La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores a la explanación.

La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exterior de la explanación, a una distancia de 50 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

En suelo calificado como Urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección del ferrocarril serán de cinco metros para la zona de dominio público, ocho metros para la de servidumbre y 25 metros para la de afección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación.

B.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

Superpuestos a las anteriores categorías de ordenación propuestas por las DOT, se establecen unos condicionantes que limitan la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades, según el tipo de riesgo o situación particular que se presenta en cada caso. Son los siguientes:

B.1.- Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios del “Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación” de la CAPV elaborado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

El criterio de ordenación de estas zonas debe ir orientado a evitar la localización de actividades potencialmente contaminantes del suelo y a extremar el cuidado de las prácticas agroforestales necesarias en estas zonas. Si razones de fuerza mayor obligan a localizar dichas actividades en el interior de estas zonas, se exigirá la garantía de inocuidad para las aguas subterráneas.

B.2.- Áreas de Interés Naturalístico.

Las áreas de especial valor naturalístico en el País Vasco, han sido inventariadas y evaluadas en sucesivos estudios y documentos de planificación. Entre los listados propuestos en dichos estudios destaca, por su exhaustividad y consensuación, el listado de lugares de Interés Naturalístico de las DOT.

Se incluyen en este área la **Sierra de Entzia, los Robledales – Isla de la Llanada Alavesa y los Montes de Vitoria Orientales**.

Algunos de los lugares de dicho listado, por la importancia y singularidad de los hábitats que abarcan, a nivel europeo, han sido seleccionados (Acuerdo de Gobierno, de 23 de diciembre de 1997 y revisado en Acuerdo del día 28 de noviembre de 2000) para su posterior designación como Zonas Especiales de Conservación, a integrar en la Red Natura 2000. Tiene esta condición de Zona de Interés Comunitario el **Area de Entzia**, para la que serán de aplicación los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva CEE 43/92 relativa a la Conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. También es de aplicación el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad.

Artículo 199.- 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 autorizados, 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 y en consonancia con lo indicado en el artículo 7 de estas Normas, cuando del análisis de este artículo se susciten interpretaciones contradictorias se resolverán en favor de la más protectora y restrictiva.

Publicidad exterior: Queda prohibida la colocación de propaganda y carteles anunciadores sobre los elementos naturales del territorio como laderas, árboles, etc.

Infraestructuras de utilidad pública e interés social: Se permite su instalación en todas las zonas de Suelo No Urbanizable, a excepción de las zonas 1 y 4 y las que no sean consideradas oportunas por el Organismo competente en el proceso de tramitación de licencia de dichas instalaciones, tales como antenas de telefonía, comunicaciones, etc...

La obtención de estos permisos deberá cumplir los trámites exigidos por la legislación vigente. Según lo dispuesto en el artículo 85 del R.D. Legislativo 1346/76 de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, para el Suelo No Urbanizable, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública ó interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, mediante el procedimiento previsto en el propio artículo 85 y en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, consistente en la aprobación inicial por el Organismo competente para resolver y

en el sometimiento a información pública durante 15 días, antes de aceptar la resolución definitiva acerca de la autorización instada.

Asimismo, a fin de evitar la proliferación injustificada del número de antenas, y para fomentar el uso conjunto de la infraestructura instalada, se exigirá el cumplimiento, por parte de las compañías de telefonía, de la condición consistente en la presentación, por escrito, del compromiso de permitir la instalación de otras operadoras de telefonía en la torre inicialmente instalada.

2.- RELACION DE LOS USOS Y ACTIVIDADES AUTORIZADOS.

A.- ZONIFICACION SEGÚN EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL Y DEL MEDIO NATURAL DE LA CAPV.

Zona 1. Zona de Protección Forestal.

Por tratarse prácticamente en su totalidad de **Montes de Utilidad Pública** (MUP), la legislación que rige estos espacios se recogen en la Norma Foral 13/86 Reguladora del Régimen de los Montes del Territorio Histórico de Alava (BOTH 13-08-1986).

Usos y actividades no constructivos:

- Forestal: En general, se mantendrá la superficie arbolada actual y se tomarán medidas prioritarias de fomento forestal y de infraestructuras asociadas a este uso. Desde los Departamentos sectoriales competentes se primará la agrupación de los propietarios forestales de fincas cercanas para acometer inversiones conjuntas en sus masas y la posibilidad de una gestión más eficaz en mayores unidades de actuación.
- 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.
- Ganadería tradicional y vinculada al uso del suelo: se permitirá el pastoreo dentro de las masas forestales, siempre que no perjudique el arbolado, ni ponga en peligro su regeneración.

Usos y actividades constructivos:

- Los elementos de señalización administrativa, cartografía, etc. y los relacionados con los usos y actividades no constructivos.
- Los elementos dirigidos a la protección del propio espacio.
- Edificaciones, 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 art. 76.3ª) del Reglamento de Planeamiento.
- . Que no provoquen la erosión y la pérdida de calidad de los suelos.
- Quedan prohibidos todo tipo de construcciones y usos ligados a la explotación agraria y ganadera excepto las infraestructuras para el regadío y las asociadas a la ganadería extensiva tradicional (bordas, cercados, abrevaderos, etc...).

Zona 2. Zona de Protección de Pasto Montano.

Por tratarse prácticamente en su totalidad de **Montes de Utilidad Pública (MUP)**, la legislación que rige estos espacios se recogen en la Norma Foral 13/86 Reguladora del Régimen de los Montes del Territorio Histórico de Alava (BOTH 13-08-1986).

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 1.
- Las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo (pastoreo, manejo de pastos y colmenares).
- Los forestales (recogida de leña, instalación de nuevas masas forestales y labores para su mantenimiento).

Usos y actividades constructivos:

- Los autorizados en la Zona 1.
- Los vinculados a las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo (asociadas a la ganadería extensiva tradicional: bordes y cercados, abrevaderos, etc.).
- Los forestales (cargaderos de madera).

Zona 3. Zona de Protección Agroganadera y Campiña.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 1.
- Los agrícolas y ganaderos.
- Los forestales: los condicionantes se establecerán en el control de la evolución de suelo agrario hacia suelo forestal, no en el desarrollo del uso forestal, una vez establecido.
- Areas recreativas.

Usos y actividades constructivos:

- Viveros e invernaderos.
- Infraestructuras agrarias y de riego.
- Almacenes no comerciales, vinculados (espacial y funcionalmente) al uso agrícola.
- Edificaciones vinculadas a las explotaciones ganaderas y las de autoconsumo, ligadas al uso del suelo.

- 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 aquélla.
Se incluyen en este uso los alojamientos turístico-agrícolas y las acampadas especiales en los Caseríos de explotación agrícola.
- 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.
- 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 artículo 76.3.a) del Reglamento de Planeamiento.
 - . Que no generen vertidos 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.

Zona 4. Zona de Especial Protección.

Por tratarse prácticamente en su totalidad de **Montes de Utilidad Pública** (MUP), la legislación que rige estos espacios se recogen en la Norma Foral 13/86 Reguladora del Régimen de los Montes del Territorio Histórico de Alava (BOTH 13-08-1986).

Usos y actividades no constructivos:

- Los forestales.
- 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.
- Ganadería tradicional y vinculada al uso del suelo, siempre que no perjudique el arbolado ni ponga en peligro su regeneración.

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 la protección del propio espacio.
- Las construcciones necesarias para la ganadería tradicional y vinculada al uso del suelo (asociadas a la ganadería extensiva tradicional: bordas, cercados, abrevaderos, etc...).

Zona de Protección de Bienes Inmuebles de Interés Cultural.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 1.
- 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).

P.R. Zona de Protección de Aguas Superficiales.

Como Norma Básica en las márgenes correspondientes a ámbito rural se establece la siguiente regulación de usos de acuerdo a la sistemática y definición de los mismos determinados en las Directrices de Ordenación Territorial.

a) Usos propiciados: conservación y mejora ambiental.

b) Usos admisibles supeditados al cumplimiento de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco: recreo extensivo, recreo intensivo, actividades cinegéticas y piscícolas, agricultura, invernaderos, ganadería, forestal, vías de transporte, líneas de tendido aéreo, líneas subterráneas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo A, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal tipo B, edificios de utilidad pública e interés social, residencial aislado vinculado a explotación agraria.

c) Usos prohibidos: industrias agrarias, salvo piscifactorías, escombreras y vertederos de residuos sólidos, salvo en arroyos de cuenca afluente inferior a 3 km²., residencial aislado e instalaciones peligrosas.

Esta regulación básica de los usos en ámbito rural se complementará con las regulaciones específicas que se desarrollan en los P.T.S. redactados por las administraciones competente.

P.C. Zona de Protección de las Comunicaciones Viarias.

Usos y actividades no constructivos:

- Los autorizados en la Zona 1.
- 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 servicio a la explotación de los recursos primarios.
 - . Que no entren dentro de los supuestos contemplados en el artículo 76.3.a) del R.P.U.
 - . Que no generen vertidos, o que presenten la pertinente autorización del órgano de cuenca 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 aquélla. 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 desarrollada 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. Ambos puntos definidos en el art. 2.8. de la Ley 25/1998 y 21.1 de la misma.

La autorización para todos esos usos y actividades está condicionada al cumplimiento de la Norma Foral 20/1990, de 25 de junio, de Carreteras del Territorio Histórico de Alava, atendiendo a lo que en ésta se establece para cada una de las zonas de policía en que se pueda estar en cada caso, cuando la zona de protección se refiera a una carretera de la Red Foral.

P.F. Zona de Protección de las Comunicaciones Ferroviarias.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para el mantenimiento del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril.

Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizarse en dicha zona cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la Empresa titular de la línea, la cual deberá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

Los cerramientos que pretendan realizar los propietarios en las zonas de servidumbre y afección ubicadas fuera de los terrenos calificados como Suelo Urbano o Urbanizable, precisarán de la autorización de la Empresa titular de la línea, que determinará el tipo de cerramiento a realizar.

En cualquier caso será de aplicación lo dispuesto en Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la LEY DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES.

B.- ZONAS CON CONDICIONANTES SUPERPUESTOS.

B.1.- Areas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

- El criterio general a considerar en estas zonas será el mantenimiento de la cubierta vegetal, incluyendo su mejora o implantación en el caso de que esté deteriorada o no exista, como instrumento fundamental de protección frente al desarrollo de procesos erosivos. Se evitarán asimismo aquellas actividades que impliquen deterioro de la cubierta vegetal o lleven aparejados movimientos de tierras.
- En estas zonas se propiciará la plantación o siembra de especies arbóreas o arbustivas seleccionadas en virtud de sus propiedades fijadoras de suelo, siguiendo los procedimientos culturales más adecuados para evitar los procesos erosivos.
- En las actividades agroforestales deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 390/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco) en la aplicación de tratamientos herbicidas,

fitosanitarios o de abonado, de manera que se eviten las dosis que pudieran llegar a ser contaminantes para los acuíferos.

- En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 165/99, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad.
- En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y la recogida de las aguas residuales tras cada utilización.
- Debe vigilarse el empleo de sustancias como carburantes o lubricantes, evitando su derramamiento y el abandono de los envases vacíos tras su uso.
- En las zonas correspondientes al Ambito Rural con vulnerabilidad de acuíferos se aplicará la siguiente regulación de usos básica, recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Territorio Histórico de Alava:

Usos y actividades no constructivos:

- . Los autorizados en la zona 1.
- . Los agrícolas, ganaderos.
- . Los forestales.

Usos y actividades constructivos:

- . Los almacenes agrícolas
- . Las explotaciones ganaderas ligadas al uso del suelo.
- . Edificios, instalaciones e infraestructuras de utilidad pública o 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 artículo 76.3ª 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.

Usos propiciados: conservación y mejora ambiental.

Se excluyen de entre los usos permitidos los siguientes:

- Subzona de muy alta y alta vulnerabilidad:
 - . Invernaderos y viveros.
 - . Explotaciones ganaderas que generen vertidos directos o indirectos.
 - . Instalaciones auxiliares de línea de transporte con depósitos superficiales o subterráneos de materiales.
 - . Plantas depuradoras.
 - . Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

- Subzona de media vulnerabilidad:
 - . Invernaderos y viveros.
 - . Explotaciones ganaderas que generen vertidos directos o indirectos.
 - . Instalaciones auxiliares de línea de transporte con depósitos superficiales o subterráneos de materiales.

- Subzona de baja, muy baja y sin vulnerabilidad apreciable:
 - . Sin ninguna exclusión.

B.2.- Areas de Interés Naturalístico.

- Sólo con carácter excepcional y motivos justificados se realizarán actuaciones que supongan intervenciones drásticas en la vegetación natural de estas zonas, como el empleo de maquinaria pesada, las cortas a hecho o un cambio de uso. Estas decisiones, autorizadas en cada caso concreto por la Administración competente, deberán justificarse bajo los siguientes criterios: protección de personas y bienes, mantenimiento de la masa forestal (plagas, incendios) u otras causas debidamente reconocidas.
- La nueva implantación de usos que supongan una ocupación irreversible de suelo únicamente se considera compatible con el objetivo de estas áreas en las modalidades compatibles con el entorno rural y siempre que su implantación resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.
- . En el caso de hábitats no arbolados, se procurará el mantenimiento de los usos y actividades tradicionales que han dado lugar a la excepcionalidad de estas zonas.
- . Se mantendrán las masas arboladas actualmente presentes, caracterizadas por la presencia en grandes extensiones de bosque autóctono.
- . La apertura de vías de saca y pistas forestales en la zona de interés naturalístico será especialmente cuidadosa con el medio, examinándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley de Medio Ambiente.
- . Únicamente se construirán nuevas áreas recreativas en las cercanías de caminos o vías de comunicación ya existentes, siempre y cuando se encuentren planificadas desde un Plan Especial, Plan Rector de Uso y Gestión u otros y/o se justifiquen necesarias para el desarrollo rural o potenciación del entorno en cuestión.

3.- A los efectos de la regulación de los usos descritos en el punto 1 del presente artículo se considera Explotación agraria (sea agrícola, ganadera o forestal) la unidad técnico-económica de la que se obtienen productos agrarios bajo la responsabilidad de su titular.

Se excluyen del concepto de explotación agraria las siguientes actividades.

- a) Los picaderos, las cuadras y los terrenos utilizados para ejercicio de los caballos de carreras.
- b) Las perrerías.
- c) Los comercios de animales, mataderos, etc si no conllevan su cría.
- d) Las explotaciones de animales de trabajo si no se dedican a la cría de los mismos.
- e) Los criaderos de animales para peletería y de especies de perros, gatos, aves ornamentales, etc.
- f) Las empresas de servicios agrarios.

4.- Por exclusión de los usos y actividades citados en el punto 2, se entiende que están prohibidos y son incompatibles todos los usos que no puedan ser inscritos dentro de los definidos en el punto anterior, incluyéndose, por tanto, cualquier alteración del terreno por mínima que esta sea.

No obstante, a los efectos previstos en el artículo 66,2 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 178/1989 de 27 de julio, sobre Ordenación de Campings en el País Vasco).

5.- En los casos de **superposición de zonas**, en todo momento, se respetarán las condiciones de protección más restrictivas de ambas zonas.

Artículo 200.- Parámetros urbanísticos asignados a los usos y actividades constructivos.

Cualquier edificación situada en el Suelo No Urbanizable que tenga un uso no autorizado ni permitido en esa zona, quedará en situación de “Fuera de Ordenación”.

- 1.-** Los usos y actividades constructivos señalados en el artículo anterior, excepto los correspondientes a los Asentamientos Rurales de Población, deberán cumplir los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios.

Como norma previa general, para cualquier edificación que se sitúe en Suelo No Urbanizable, el Ayuntamiento podrá pedir al promotor de la misma, un Estudio de Impacto Ambiental y de las medidas correctoras a tener en cuenta, con el fin de minimizar su afección sobre el paisaje.

Almacenes agrícolas, edificaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas ganaderas ligadas al uso del suelo:

- .. Edificabilidad: 0,10 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 201 de este texto.
 - .. Superficie mínima de parcela receptora: libre.
 - .. Ocupación máxima: 70% de la parcela receptora.
 - .. Número máximo de plantas: 1.
 - .. Altura a cornisa y/o alero: 6 m.
 - .. Separación a linderos: 5 m.
 - .. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.
 - .. Separación a Caminos Rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava.
 - .. Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:
 - A núcleos de población: 300 m.
 - A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
 - A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.
- Separación al límite del suelo urbano: 300 m.**

En cuanto a condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción. La cubierta se deberá ejecutar en teja o chapa de color rojo.

Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan

contacto con las aguas residuales y estiércoles. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, aliviaderos o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquellas y ser adecuadamente usados o destruidos.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias de modo que el residuo producido será fundamentalmente sólido mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

Las actividades vinculadas a la cría de ganado porcino se regirán por su legislación específica vigente.

Viveros e Invernaderos:

- .. Ocupación máxima: 80% de la parcela receptora.
- .. Separación a linderos: 2 m.
- .. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.
- .. Separación a Caminos Rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava.
- .. Separación mínima a cauces y masas de agua:
A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: lo indicado en el P.T.S. de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.
A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 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 y Actividades contempladas en el artículo 199.3 párrafos a), b), d) y e):

- .. Edificabilidad: 0,30 m²/m².
- .. Superficie vinculada: 5.000 m². en parcela única.
- .. Ocupación máxima: 25 % de la parcela.
- .. Número máximo de plantas: 1.
- .. Altura máxima a cornisa y/o alero: 5 m., salvo que se justifique por la actividad a desarrollar.
- .. Separación a linderos: 10 m.
- .. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava e indicadas en el artículo 206 de estas Normas.

- .. Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava.
- .. Separaciones específicas de las explotaciones ganaderas:
 - A núcleos de población: 500 m.
 - A cursos de agua y pozos no destinados a consumo: lo indicado en el PTS de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.
 - A pozos y manantiales de abastecimiento y espacios protegidos: 500m.
 - A espacios protegidos y parques recreativos: 500 m.
- .. Distancias mínimas del almacenamiento de las deyecciones sólidas:
 - A las corrientes de agua y conducciones de agua potable: 50 m.
 - A las zonas de baño: 500 m.
 - A los núcleos de población: 500 m.
 - A los pozos y manantiales de abastecimiento: 500 m.
- .. **Las explotaciones ganaderas no ligadas al uso del suelo, respetarán una distancia al límite del suelo urbano de: 500 m.**

En cuanto a condiciones estéticas, tanto en su diseño como en los materiales utilizados, respetarán el entorno donde se ubica la construcción. La cubierta se deberá ejecutar en teja o chapa de color rojo.

Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Quedan prohibidos los pozos filtrantes, aliviaderos o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.

Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquéllas y ser adecuadamente usados o destruidos.

En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones necesarias de modo que el residuo producido será fundamentalmente sólido mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.

Las actividades vinculadas a la cría de ganado porcino se regirán por su legislación específica vigente.

Edificios de vivienda familiar, vinculados funcionalmente a una explotación agraria:

- .. Tipos edificatorios

- Casas aisladas de una ó dos viviendas.
- Casas adosadas al edificio agrario, de una ó dos vivienda.
- La tipología de la edificación, responderá inequívocamente a la señalada de una vivienda
- .. Superficie mínima vinculada a la vivienda:
La correspondiente a 0,50 U.T.A., según los estándares fijados en el punto 2 del artículo 201.
- .. Edificabilidad: 0,10 m²/m², medido sobre la parcela receptora. En cualquier caso, en las edificaciones consolidadas, aún cuando ya no se encuentren vinculadas a una explotación agraria, se permitirá su ampliación con un máximo del 25 % de su superficie total construida.
- .. 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: 10 m.
- .. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.
- .. Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava.
- .. Separación mínima a cauces y masas de agua:
A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: lo indicado en el P.T.S. de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.
A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

Edificaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural:

- . Edificaciones ubicadas en las Zonas 1, 3 y 4: 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 DFA.
 - .. 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 Alava.
 - .. Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava.

- .. Separación mínima a cauces y masas de agua:
A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: lo indicado en el P.T.S. de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.
A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.

Areas de servicio de carreteras:

- .. Edificabilidad: 0,050 m²/m².
- .. Superficie mínima vinculada: 5.000 m². en parcela única.
- .. Superficie máxima cubierta por edificaciones y marquesinas: 30%.
- .. Número máximo de plantas: 2.
- .. Altura máxima a cornisa o alero: 7 m.
- .. Separación a carreteras: las establecidas en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava.
- .. Separación a caminos rurales: las establecidas en la N.F. 6/1995 de 13 de febrero para uso y conservación de Caminos Rurales del Territorio Histórico de Alava.
- .. Separación a linderos: 10 m.
- .. Separación mínima a cauces y masas de agua:
A los cursos de agua, balsas y pozos no destinados al consumo: lo indicado en el P.T.S. de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.
A los pozos y manantiales de abastecimiento: 300 m.
Queda prohibido el vertido de cualquier agua residual al terreno que pueda alterar la calidad de las aguas.

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 %.

Areas de Servicio: las señaladas en el punto anterior.

Artículo 201.-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 Areas de Servicio de carreteras precisarán la redacción de un Plan Especial.
Las edificaciones de utilidad pública o interés social precisarán el trámite establecido en la Sección 3ª, Capítulo III, Título II de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio.
 - 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:
 - El retranqueo del cerramiento respecto a viales será de 8 m. al eje de la calzada, o bien de 3 m. a la arista exterior de la explanación, siendo de aplicación la distancia que resulte mayor de ambas. En cualquier caso, se cumplirá lo establecido en la Norma Foral 20/90 de Carreteras del Territorio Histórico de Alava y en el Reglamento para el uso, conservación y vigilancia de los caminos rurales del Territorio Histórico de Alava.
 - No podrán ser electrificados si suponen riesgos de electrocución de la fauna, en razón de sus dimensiones, altura, intensidad y voltaje.
 - Los cerramientos de las parcelas no vinculadas a los usos autorizados en el art. 199, responderán al tipo de hilo alambre, de 1,2 m. de altura máxima, lo que impide el uso de cualquier uso de zapata, zócalo y muro de material pétreo, red metálica, etc. Las parcelas vinculadas a dichos usos autorizados, serán de malla y postes, tipo ganadero, hasta una altura máxima de 1,50 m.
 - d) Las explotaciones con producción de purines dispondrán, dependiendo del tipo de explotación, de estercoleros o de depósitos de almacenamiento impermeables conectados por circuito cerrado a la explotación, con capacidad suficiente para el volumen de residuos producidos en dos meses de actividad, como mínimo. Las aguas pluviales deberán evacuarse adecuadamente sin que tengan contacto con las aguas residuales y estiércoles. Se prohíbe la instalación de pozos filtrantes, aliviaderos, o cualquier tipo de salidas directas a colectores o cursos de agua.
 - Los lodos de las fosas deberán retirarse con frecuencia máxima igual al máximo temporal de capacidad de aquellas, y ser adecuadamente usados o destruidos.
 - En caso de que no hubiera posibilidad de construir el depósito de almacenamiento de purines, la explotación deberá realizar las modificaciones

necesarias, de modo que el residuo producido sea fundamentalmente sólido, mediante la absorción de líquidos en paja o métodos similares.

- e) El riego agrícola con deyecciones líquidas se limitará a:
- 50 m. de corrientes de agua naturales y conducciones de agua potable.
 - 200 m. de zonas de baño tradicionales o consolidadas.
 - 300 m. de núcleos de población.
 - 300 m. de embalses, pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.
- f) El almacenamiento de deyecciones sólidas para su posterior utilización como abono agrícola, quedará limitado a las siguientes distancias:
- 50 m. de corrientes de agua y conducciones de agua potable.
 - 50 m. de zonas de baño.
 - 30 m. de núcleos de población urbana.
 - 300 m. de embalses, pozos y manantiales de abastecimiento, prohibiéndose en todo caso dentro del perímetro de protección de los mismos.
- g) Los animales muertos se eliminarán por medio de fosas de enterramiento con cal viva, hornos crematorios, vertederos controlados o instalaciones similares, especificando lugar y solución propuestos para ello.
- h) 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.
- i) Asimismo, todos los expedientes deberán presentar un proyecto de medidas correctoras que garanticen la minimización y restauración de los impactos negativos que se originen.
- j) 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.
- k) 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.

- l) Si un suceso natural o provocado, causare 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.
- m) En el caso de los Campamentos de Turismo solo 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.
- n) **Se prohíbe expresamente la instalación en Suelo No Urbanizable de bidones de riego o cisternas.**

2.- En cualquier tipo de actividad constructiva situada en Suelo No Urbanizable, se tendrán en cuenta estas condiciones específicas:

- a) Cuando se solicite la autorización y la licencia de obras de un edificio, el promotor de la edificación presentará la siguiente documentación:
 - Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Alava 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.
 - . Certificado del Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Alava, en el que conste la titularidad de la explotación agraria con una antigüedad mínima de 5 años.
 - . 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 vinculado sea arrendado: aceptación expresa del titular del terreno objeto de tal vinculación y anotación preventiva de la misma en el Registro de la Propiedad.
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, deberá acreditarse, mediante certificado expedido por la Hacienda Foral, que no se dispone de ninguna otra vivienda en el municipio.
 - Certificado de afiliación, del promotor de la edificación, 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, según Orden de 18 de julio de 2001 del Consejero de Agricultura y Pesca, serán los siguientes:
- Explotación forestal: 20 Has.
 - Explotación agrícola, propiamente dicha:
 - . Cereal, Trigo, remolacha, colza y Girasol: 20 Has.
 - . Patata: 4 Has.
 - . Cultivos forrajeros y legumbres: 10 Has.
 - . Viñedos: 6 Has.
 - . Pradera de explotación ganadera: 8 Has.
 - . Frutales: 2,5 Has.
 - . Invernaderos, viveros: 3 Ha.
 - Explotación ganadera:
 - . Porcino: Equivalente (en unidades ganaderas) a 40 cerdas madres.
 - . Vacuno de leche: Equivalente a 8 vacas lecheras.
 - . Vacuno de carne: Equivalente a 14 animales adultos.
 - . Equino: Equivalente a 40 (potros y adultos).
 - . Ovino y Caprino: 80 animales
 - . Conejos: 133 animales.
 - . Otros animales mamíferos: 200 animales.
 - . Aves: 1.666 animales
 - . Colmenas: 143 unidades.
 - Cuando la explotación sea mixta o presente varios cultivos, el número de U.T.A. totales se hallara 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 cumplimiento de lo dispuesto en el art. 307 y siguientes de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio, 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 aquélla.

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 agropecuarias, 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 de edificabilidad, ocupación, etc., estarán incluidos dentro del uso principal.

- 3.-** Para la concesión de la licencia de obras municipal a una industria agraria será requisito imprescindible la acreditación de su inscripción previa en el Registro de Industrias Agrarias del Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco.

Artículo 202.- Implantación de usos y actividades mediante el planeamiento especial.

- 1.-** Además de los usos señalados en el artículo 199, podrán redactarse planes especiales dirigidos a las finalidades previstas en el artículo 76.3 del R.P.U., cumpliendo las siguientes condiciones:

- Cuando regulen la implantación de edificaciones, cumplirán los correspondientes parámetros urbanísticos y edificatorios indicados en el artículo 200 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 R.P.U., 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.-** Quedan incluidas en este artículo la posible explotación de substancias de interés económico, investigadas por el E.V.E., que aforan en el término municipal y de potencial interés.

- 3.-** En cualquier caso, la explotación y desarrollo de substancias de interés económico, instalaciones complementarias u otras contempladas en el presente artículo, quedarán condicionadas a la resolución y determinaciones del órgano u administración competente, quienes analizarán la justificación aportada y lo estimarán en el caso de que la valoración sea positiva.