

PLAN DE PARTICIPACIÓN.

MODIFICACIONES PORMENORIZADAS DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURANTE PARA DANTXARINEA Y LANDIBAR DEL PLAN MUNICIPAL DE URDAZUBI-URDAX.

Promovido por el Ayuntamiento de Urdazubi-Urdax
Ocupación en Sótanos, Nuevo Uso Terciario Privado

ÍNDICE

I.- NORMATIVA APLICABLE Y OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.....	3
II.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS.....	4
III.- RESUMEN DE LAS PROPUESTAS MÁS IMPORTANTES PARA FACILITAR LA DIFUSIÓN Y COMPRESIÓN CIUDADANA.....	4
IV.- MEMORIA DE VIABIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	5
V.- HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN, PARTICIPACIÓN Y METODOLOGÍA.....	6
ANEXO. NORMATIVA ACTUAL Y NORMATIVA MODIFICADA	7

PLAN DE PARTICIPACIÓN.

MODIFICACIONES PORMENORIZADAS DEL PLAN MUNICIPAL DE URDAZUBI-URDAX.

I.- NORMATIVA APLICABLE Y OBJETO DEL PLAN DE PARTICIPACIÓN.

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su artículo 7, invita a las Administraciones Públicas a suscitar la más amplia participación ciudadana en toda actividad de ordenación del territorio y urbanismo.

La aprobación inicial de las modificaciones pormenorizadas del Planeamiento general, tal y como establece el Art. 72 del DFL 1/2018, *se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, tras un proceso de participación ciudadana conforme al artículo 7 de la presente Ley Foral, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra.*

La adecuación del Planeamiento Municipal que exige esta declaración, constituye según el vigente DECRETO FORAL LEGISLATIVO 1/2017, una Modificación Pormenorizada del mismo y como tal debe tramitarse tal y como establece el Art. 72 con una fase previa de participación.

En cumplimiento del mandato legal referido al Plan de Participación ciudadana de la modificación de los Artículos 10, 38, 32 y 40 de la Normativa de la Modificación Estructurante vigente para Dantxarinea y Landibar, el Plan de Participación ciudadana tiene como finalidad:

- Hacer accesible al público interesado la información relevante sobre el objeto del expediente.
- Informar del derecho a participar y de la forma en que puede ejercerse este derecho.
- Incentivar la participación de los agentes sociales y ciudadanos interesados, reconociendo su derecho a observaciones y comentarios.
- Justificar la opción adoptada para obtener información útil del público interesado que, en su caso, pudiera ser aplicable al documento inicial.

Así, y de conformidad con el apartado 4, del Artículo 7 TRLFOTU, el proceso de participación al que ha de someterse la modificación del PM, se va a instrumentar a través del presente Plan de Participación, cuyo contenido, adaptado a las exigencias legales, contendrá los siguientes apartados que a continuación se desarrollarán:

- *la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento;*

- *resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana;*
- *la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica;*
- *la metodología y herramientas de difusión y participación, metodología;*
- *las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.*

II.- IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y CIUDADANOS INTERESADOS

El planteamiento de esta modificación pormenorizada para sótanos y usos en Dantxarinea y Landibar afecta directamente a los propietarios del suelo en la zona comercial clasificada por el planeamiento.

La propuesta planteada no tiene ningún tipo de incidencia en el resto del municipio de Urdazubi-Urdax y no afecta ni a elementos generales de la red de espacios públicos o dotacionales.

Únicamente pretende flexibilizar tanto los usos que puedan darse en la zona comercial de Dantxarinea y Landibar ampliando los dotacionales a la promoción privada como complemento de los actuales que puedan enriquecer la oferta cultural y recreativa y facilitar una mayor dotación de aparcamientos en sótanos.

Como entidad interesada se entiende la Asociación de Comerciantes de Dantxarinea y Landibar.

III.- RESUMEN DE LAS PROPUESTAS MÁS IMPORTANTES PARA FACILITAR LA DIFUSIÓN Y COMPRENSIÓN CIUDADANA

En los últimos meses, el Ayuntamiento ha advertido la conveniencia de abordar una adecuación del Plan General Municipal en esas determinaciones de ordenación pormenorizada dado que:

- Hay una preocupación de que no existe suficiente dotación de aparcamiento en superficie en los establecimientos comerciales de Dantxarinea.

Atendiendo a los principios de sostenibilidad urbanística (en cuanto a la ocupación de suelo), a la corriente generalizada de minimizar el aparcamiento público en superficie, a la posibilidad del complejo inmobiliario, el Ayuntamiento considera necesario modificar el Plan General Municipal para permitir la construcción de aparcamientos (vinculados siempre a una actividad económica sobrerante) bajo rasante más allá de la limitación existente al limitarse a la misma envolvente que la planta baja, siempre dentro de los límites de la propiedad.

Para que no se generen grandes superficies de forjados en superficie que resulten agresivas plataformas urbanizadas que generen afecciones paisajísticas al conjunto de la zona comercial, se prevén medidas de adaptación al entorno con cubiertas vegetales, jardinería, y celosías revegetadas.

Los proyectos que planteen estas excavaciones que superan el contorno de la cimentación para planta baja, deberán adjuntar un estudio de los movimientos de tierra, buscando la máxima compensación, la reutilización de la capa vegetal, un estudio del depósito de las tierras en parcelas que no están habilitadas como vertederos y un estudio de restauración.

- Es necesario posibilitar que se implanten nuevos usos y actividades que complementen los tradicionalmente existentes y así se enriquezca el sustrato económico y social de nuestro término municipal.

Por ello se propone la modificación del Artículo 10 de la modificación del Plan General Municipal (2012) de forma que pase a incluirse un uso denominado “*terciario privado*”, siendo su definición una combinación de la definición de los usos pormenorizados del uso global comercial (a excepción del comercial tipo “venta”) y el uso de equipamiento polivalente definido en el Artículo 11 de dicho instrumento de planeamiento.

A través de esta adaptación del Plan General Municipal (1999) se conseguirá satisfacer mejor las necesidades de los empresarios y las empresas que se implanten en nuestro municipio y, en definitiva, ello redundará en un beneficio para todos y para todas.

Para lograr los objetivos señalados es necesario proceder a la modificación del Art. 10 de la Normativa en cuanto a usos y de los Artículos 38.4, 32 y 40 de las Normas.

IV.- MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Si bien no es objeto del contenido de una modificación pormenorizada de la normativa el desarrollo de una memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, de acuerdo con el Artículo 7 del TRFLTU sobre el contenido del Plan de Participación, se recoge una valoración sobre la viabilidad y sostenibilidad económica derivada de las presentes propuestas.

La modificación propuesta en cuanto a sótanos, genera para la propiedad una mayor rentabilidad del suelo, reduciendo de esta forma la repercusión de la urbanización y de la construcción sobre el m² de suelo.

Generar una importante mejora económica a las actividades al poder dar servicio de aparcamiento en el propio edificio con lo que se incrementará la satisfacción de los clientes y la fidelización de los mismos.

La mayor superficie construida bajo rasante repercutirá en mayores presupuestos que a su vez repercute en los ingresos municipales derivados del ICIO.

No se generan diferencias considerables en relación con la valoración de cesión de aprovechamiento ya que la superficie de sótanos urbanísticamente no es computable.

En cuanto a la inclusión del nuevo uso terciario privado, únicamente tendrá repercusión económica en cuanto a la valoración económica de la cesión del 10% correspondiente a las construcciones que se pretenden con ese nuevo uso al no tratarse de comercio tipo venta.

La repercusión social de los nuevos usos, al posibilitar otro tipo de actividades que no sean la mera compra o restauración, dotará al municipio de mejores oportunidades culturales, recreativas, ... que a la larga beneficiarán al conjunto por la mejora de la oferta en la zona de Dantxarinea y Landibar.

El desarrollo urbanístico de las Normativas no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna obra de infraestructura básica por lo que el presupuesto municipal no se va a ver afectado negativamente por inversiones en obras. No se afecta al coste de mantenimiento de las infraestructuras ni de las zonas urbanizadas.

En definitiva, debe indicarse que las propuestas de modificación de la Normativa vigente no altera la viabilidad económica del área comercial de Dantxarinea y Landibar y es sostenible financieramente pues no genera ninguna afección a los presupuestos municipales.

V.- HERRAMIENTAS DE DIFUSIÓN, PARTICIPACIÓN Y METODOLOGÍA

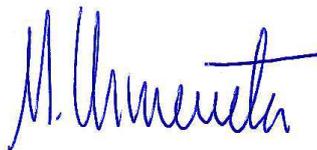
El apartado 4 del artículo 7 TRLFOTU establece que en el proceso de participación deberá incluirse sistemas de participación on-line así como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas.

Desde esta óptica legal y a los efectos de lograr una participación efectiva y significativa se plantea llevar a cabo una sesión informativa para los agentes interesados.

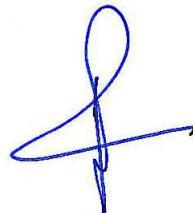
Como herramienta de difusión de este foro de participación, además del cartel anunciador del mismo, se invitará de forma particular para asistir a la sesión a los distintos agentes interesados, esto es, los propietarios de parcelas situadas en el Sector a través de la Asociación de Comerciantes de Dantxarinea y Landibar.

Pamplona, 30 de noviembre de 2018

Los Arquitectos:



M. Urmeneta



F.J. Chocarro

ANEXO. NORMATIVA ACTUAL Y NORMATIVA MODIFICADA

<p>Artículo 10. Usos. Calificación del suelo.</p> <p>Los usos globales quedan establecidos en el plano O3.</p> <p>Uso global: Residencial Consolidado. Residencial Previsto. Comercial Consolidado. Comercial Previsto.</p> <p>Uso global: Residencial Consolidado.</p> <p><u>Usos pormenorizados</u></p> <p><u>Permitidos:</u> oficinas, residencias hasta 2 viviendas por edificio, talleres artesanales que no precisan de licencia de actividad clasificada, bar, restaurante, hotel (casa rural, pensión). Comercial inferior al 50% de la superficie construida.</p> <p><u>Complementarios:</u> almacén doméstico, garaje.</p> <p><u>Prohibidos:</u> comercial superior al 50% de la superficie construida, industrial y agropecuaria.</p> <p>Uso global: Residencial Previsto.</p> <p><u>Usos pormenorizados</u></p> <p><u>Permitidos:</u> oficinas, residencias hasta 2 viviendas por edificio, talleres artesanales que no precisan de licencia de actividad clasificada, bar, restaurante, hotel (casa rural, pensión). Comercial inferior al 50% de la superficie construida.</p> <p><u>Complementarios:</u> almacén doméstico, garaje.</p> <p><u>Prohibidos:</u> comercial superior al 50% de la superficie construida, industrial y agropecuaria.</p> <p>Uso global: Comercial Consolidado.</p> <p><u>Usos pormenorizados</u></p> <p><u>Permitidos:</u> comercial, bar, restaurante, discoteca, todos los hoteleros, espacios de ocio.</p> <p><u>Complementarios:</u> aparcamientos, gasolinera, servicios, zonas verdes públicas y privadas. Equipamiento polivalente.</p> <p><u>Prohibidos:</u> nuevo residencial, industrial y agropecuario.</p>	<p>Artículo 10. Usos. Calificación del suelo.</p> <p>Los usos globales quedan establecidos en el plano O3.</p> <p>Uso global: Residencial Consolidado. Residencial Previsto. Comercial Consolidado. Comercial Previsto. Terciario Privado.</p> <p>Uso global: Residencial Consolidado.</p> <p><u>Usos pormenorizados</u></p> <p><u>Permitidos:</u> oficinas, residencias hasta 2 viviendas por edificio, talleres artesanales que no precisan de licencia de actividad clasificada, bar, restaurante, hotel (casa rural, pensión). Comercial inferior al 50% de la superficie construida.</p> <p><u>Complementarios:</u> almacén doméstico, garaje.</p> <p><u>Prohibidos:</u> comercial superior al 50% de la superficie construida, industrial y agropecuaria.</p> <p>Uso global: Residencial Previsto.</p> <p><u>Usos pormenorizados</u></p> <p><u>Permitidos:</u> oficinas, residencias hasta 2 viviendas por edificio, talleres artesanales que no precisan de licencia de actividad clasificada, bar, restaurante, hotel (casa rural, pensión). Comercial inferior al 50% de la superficie construida.</p> <p><u>Complementarios:</u> almacén doméstico, garaje.</p> <p><u>Prohibidos:</u> comercial superior al 50% de la superficie construida, industrial y agropecuaria.</p> <p>Uso global: Comercial Consolidado.</p> <p><u>Usos pormenorizados</u></p> <p><u>Permitidos:</u> comercial, bar, restaurante, discoteca, todos los hoteleros, espacios de ocio.</p> <p><u>Complementarios:</u> aparcamientos, gasolinera, servicios, zonas verdes públicas y privadas. Equipamiento polivalente.</p> <p><u>Prohibidos:</u> nuevo residencial, industrial y agropecuario.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Uso global: Comercial Previsto.</p> <p><u>Usos pormenorizados</u></p> <p><u>Permitidos:</u> comercial, bar, restaurante, discoteca, todos los hoteleros, espacios de ocio.</p> <p><u>Complementarios:</u> aparcamientos, gasolinera, servicios, zonas verdes públicas y privadas. Equipamiento polivalente.</p> <p><u>Prohibidos:</u> residencial, industrial y agropecuario.</p>	<p>Uso global: Comercial Previsto.</p> <p><u>Usos pormenorizados</u></p> <p><u>Permitidos:</u> comercial, bar, restaurante, discoteca, todos los hoteleros, espacios de ocio.</p> <p><u>Complementarios:</u> aparcamientos, gasolinera, servicios, zonas verdes públicas y privadas. Equipamiento polivalente.</p> <p><u>Prohibidos:</u> residencial, industrial y agropecuario.</p> <p>Uso global: Terciario Privado</p> <p><u>Permitidos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pequeño comercio especializado (galería de arte, artesanía, productos artesanos, librería,) bar, restaurante, discoteca, todos los hoteleros. - asistenciales y de bienestar social. - docentes. - culturales. - deportivos. - recreativos. <p><u>Complementarios:</u> aparcamientos, gasolinera, servicios, zonas verdes públicas y privadas. Equipamiento polivalente.</p> <p><u>Usos prohibidos:</u> comercial ventas, residencial permanente, industrial y agropecuario (excepto los de exhibición de animales, zoo, granja escuela,...)</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NORMATIVA ACTUAL**NORMATIVA MODIFICADA****Artículo 32. Aparcamientos.**

Las plazas de aparcamientos privados en superficie deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

c) Se respetarán las determinaciones que para los aparcamiento establece el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales aprobado por Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio.

d) En las superficies destinadas a aparcamientos, se insertará una malla de arbolado, distribuida por toda su extensión, a razón, como mínimo, de un árbol por cada tres plazas de aparcamiento.

e) Como material de acabado del pavimento, se podrá utilizar indistintamente, aglomerado asfáltico y/o hormigón, tanto para las zonas de rodadura como las del aparcamiento. Con respecto a las zonas de aparcamiento, en al menos un 50% del total de plazas de aparcamiento, se utilizarán materiales drenantes, tipo rejillas plásticas recicladas HD-PE (Recyfix o similar), aglomerados pétreos drenantes ó similares.

Las zonas donde se definan estos materiales, quedarán bordeadas perimetralmente con rígora de hormigón.

Del mismo modo, el aglomerado asfáltico, siempre tendrá así mismo, límites perimetrales de hormigón, incluida rígora junto a bordillo. En el caso de sumideros de recogida de pluviales, estos tendrán siempre un recercado de hormigón "in situ".

Artículo 32. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamientos privados en superficie deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

c) Se respetarán las determinaciones que para los aparcamiento establece el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales aprobado por Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio.

d) En las superficies destinadas a aparcamientos, se insertará una malla de arbolado, distribuida por toda su extensión, a razón, como mínimo, de un árbol por cada tres plazas de aparcamiento.

e) Como material de acabado del pavimento, se podrá utilizar indistintamente, aglomerado asfáltico y/o hormigón, tanto para las zonas de rodadura como las del aparcamiento. Con respecto a las zonas de aparcamiento, en al menos un 50% del total de plazas de aparcamiento, se utilizarán materiales drenantes, tipo rejillas plásticas recicladas HD-PE (Recyfix o similar), aglomerados pétreos drenantes ó similares.

Las zonas donde se definan estos materiales, quedarán bordeadas perimetralmente con rígora de hormigón.

Del mismo modo, el aglomerado asfáltico, siempre tendrá así mismo, límites perimetrales de hormigón, incluida rígora junto a bordillo. En el caso de sumideros de recogida de pluviales, estos tendrán siempre un recercado de hormigón "in situ".

En la superficie destinada a aparcamientos en superficie sobre sótano, cuando la superficie supere el 50% de la superficie de planta baja, será obligatoria la formación de pérgolas para crecimiento de plantas trepadoras, la colocación de árboles de bajo porte en manteros enterrados o sobre el forjado o franjas de jardinería en al menos el 50% de la superficie.

NORMATIVA ACTUAL**NORMATIVA MODIFICADA****Artículo 38. Condiciones de la edificación.**

1. Edificios aislados con parcela privada con un máximo de dos viviendas. Deben responder a la tipología tradicional de la edificación residencial del municipio y ajustarse a las ordenanzas estéticas establecidas en las ordenanzas del Plan Municipal vigente.

Los cierres en el límite de la parcela entre suelo público y suelo privado estarán formados por zócalo de entre 0,2 m. y 1m. de altura, sea en hormigón visto in situ, mampuesto de piedra o aplacado de piedra. Sobre dicho zócalo se podrá colocar malla de forma que la altura total del cierre no supere los 2m. Incluido el zócalo. El material de la malla, estará compuesto por varillas en retícula y acabado color verde. Se podrá autorizar cierre formado por pletina y varilla. No se permiten las mallas trenzadas.

2. Espacios cubiertos sin cerramiento. La estructura de cubierta será de madera, con cubrición de teja. Deberá ser inclinada a un agua si es adosado a edificación, y a 2, 3 ó 4 si es exento.

Se incluye en este tipo de construcción las estaciones de servicio y sus servicios complementarios.

3. Rasante. Se entiende por rasante la cota de la línea que marca el encuentro del terreno con el paramento vertical de un edificio en la fachada a la vía pública.

4. Sótanos. Se permiten sótanos en todos los edificios. Los sótanos tendrán como máximo la superficie de la planta baja y podrán superar la rasante de la planta en 1.20m.

Condiciones de los sótanos:

1º- Altura mínima libre: 2,20 m.

2º- Que posean ventilación directa o forzada al exterior. Si la ventilación se hace por tubo de ventilación, la superficie de éste debe permitir inscribir en él un círculo de 0,30 m. de diámetro.

Si es por sistema forzado, deberá serlo de acuerdo a los sistemas aprobados oficialmente.

Artículo 38. Condiciones de la edificación.

1. Edificios aislados con parcela privada con un máximo de dos viviendas. Deben responder a la tipología tradicional de la edificación residencial del municipio y ajustarse a las ordenanzas estéticas establecidas en las ordenanzas del Plan Municipal vigente.

Los cierres en el límite de la parcela entre suelo público y suelo privado estarán formados por zócalo de entre 0,2 m. y 1m. de altura, sea en hormigón visto in situ, mampuesto de piedra o aplacado de piedra. Sobre dicho zócalo se podrá colocar malla de forma que la altura total del cierre no supere los 2m. Incluido el zócalo. El material de la malla, estará compuesto por varillas en retícula y acabado color verde. Se podrá autorizar cierre formado por pletina y varilla. No se permiten las mallas trenzadas.

2. Espacios cubiertos sin cerramiento. La estructura de cubierta será de madera, con cubrición de teja. Deberá ser inclinada a un agua si es adosado a edificación, y a 2, 3 ó 4 si es exento.

Se incluye en este tipo de construcción las estaciones de servicio y sus servicios complementarios.

3. Rasante. Se entiende por rasante la cota de la línea que marca el encuentro del terreno con el paramento vertical de un edificio en la fachada a la vía pública.

4. Sótanos. Se permiten sótanos en todos los edificios. Podrán superar la rasante de la planta baja en 1.20m.

Todas las plantas que superen la rasante de la planta baja más de 1,20m., no tendrán la consideración de sótano a efectos de aplicación del artículo 39.- Condiciones generales de volumen.

Condiciones de los sótanos:

1º- Altura mínima libre: 2,20 m.

2º- Que posean ventilación directa o forzada al exterior. Si la ventilación se hace por tubo de ventilación, la superficie de éste debe permitir inscribir en él un círculo de 0,30 m. de diámetro.

Si es por sistema forzado, deberá serlo de acuerdo a los sistemas aprobados oficialmente.

<p>En cualquier caso, deberá incluirse en el proyecto el estudio detallado de ventilación para su aprobación por el Ayuntamiento.</p> <p>3º- Los sótanos deberán construirse sin salirse de los límites de la propiedad. No podrán recibir luces de la vía pública por aberturas en el pavimento de la calle, sino que deberán estar abiertos en el zócalo de fachada al interior de la finca.</p> <p>4º- Cuando los sótanos o semisótanos se vayan a utilizar como aparcamiento o garaje, deberán ajustarse a las condiciones de uso y construcción establecida para los mismos.</p> <p>5º.- Todos los proyectos que incluyan sótanos que sobresalgan de la envolvente de la planta baja deberán contar con estudio geotécnico del terreno, un estudio de los movimientos de tierra en la que se buscará la máxima compensación entre los volúmenes de desmonte y terraplén en la nivelación de los terrenos y un plan de restauración. Cuando las tierras se depositen en una parcela del suelo urbano o urbanizable diferente a la del proyecto se deberá incluir una definición concreta de la superficie ocupada, accesos, rasantes, taludes y secciones y un plan de restauración. Si se trata de parcela en suelo no urbanizable deberá contar con Evaluación de Impacto ambiental.</p> <p>Se permiten los aparcamientos colectivos en sótanos y semisótanos y se contabilizarán en el cálculo total de plazas exigidas al uso comercial.</p> <p>No podrán destinarse a vivienda.</p> <p>5. Semisótanos. Se entienden como semisótanos aquellas plantas de los edificios que por su adaptación a la topografía cuentan con al menos una de sus fachadas a contra terreno o bajo rasante. Se permiten semisótanos en todos los edificios donde la topografía lo exige. Los semisótanos tendrán como máximo la superficie de la planta baja.</p> <p>6. Entreplantas. Se entienden como entreplantas los forjados intermedios entre dos forjados completos que no alcanzan la superficie total de la planta con una superficie máxima inferior al 75% de la misma.</p>	<p>En cualquier caso, deberá incluirse en el proyecto el estudio detallado de ventilación para su aprobación por el Ayuntamiento.</p> <p>3º- Los sótanos deberán construirse sin salirse de los límites de la propiedad. No podrán recibir luces de la vía pública por aberturas en el pavimento de la calle, sino que deberán estar abiertos en el zócalo de fachada al interior de la finca.</p> <p>4º- Cuando los sótanos o semisótanos se vayan a utilizar como aparcamiento o garaje, deberán ajustarse a las condiciones de uso y construcción establecida para los mismos.</p> <p>**Párrafo suprimido**</p> <p>Se permiten los aparcamientos colectivos en sótanos y semisótanos y se contabilizarán en el cálculo total de plazas exigidas al uso comercial.</p> <p>No podrán destinarse a vivienda.</p> <p>5.Semisótanos. Se entienden como semisótanos aquellas plantas de los edificios que por su adaptación a la topografía cuentan con al menos una de sus fachadas a contra terreno o bajo rasante. Se permiten semisótanos en todos los edificios donde la topografía lo exige. Los semisótanos tendrán como máximo la superficie de la planta baja.</p> <p>6. Entreplantas. Se entienden como entreplantas los forjados intermedios entre dos forjados completos que no alcanzan la superficie total de la planta con una superficie máxima inferior al 75% de la misma.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NORMATIVA ACTUAL**Artículo 40. Condiciones estéticas.**

- Todos los edificios tendrán cubierta inclinada con alero de al menos 30 cm. y cubierta de teja.
- La pendiente de los paños o paño de cubierta será superior al 28%.
- Sobre la cubierta podrán sobresalir lucernarios, casetón de ascensores, buhardas y frailecillos.
- Se prohíben las cubiertas planas que se definen como forjados que cubren espacios utilizables, salvo cuando sean soporte de las instalaciones, ventilaciones y comunicaciones del edificio y queden perfectamente camufladas o integradas desde la vista exterior y rasante superior.
- En el supuesto de cubiertas vegetales, ajardinadas en su totalidad no se exigirá cubierta inclinada ni teja.
- Balcones. Se permiten balcones y terrazas siempre que queden bajo un elemento de cubrición ya sea la propia cubierta, el alero, marquesina o cubierta propia.
- Se permiten las marquesinas para protección de vehículos ligeros en zona de aparcamientos. La proporción de vehículos cubiertos con respecto al aparcamiento total, será inferior al 10%. La cubrición será de chapa grecada o panel, en colores verde claro similar al RAL6021.
- Materiales de fachada. Se prohíbe el bloque de hormigón visto de cualquier tipo. Se prohíbe el ladrillo cara vista salvo en pequeños paños de fachada si es compuesto al modo tradicional de entramado con madera.

NORMATIVA MODIFICADA**Artículo 40. Condiciones estéticas.**

- Todos los edificios tendrán cubierta inclinada con alero de al menos 30 cm. y cubierta de teja.
- La pendiente de los paños o paño de cubierta será superior al 28%.
- Sobre la cubierta podrán sobresalir lucernarios, casetón de ascensores, buhardas y frailecillos.
- Se prohíben las cubiertas planas que se definen como forjados que cubren espacios utilizables, salvo cuando sean soporte de las instalaciones, ventilaciones y comunicaciones del edificio y queden perfectamente camufladas o integradas desde la vista exterior y rasante superior **y en planta sótano o semisótanos que sobresalgan de la envolvente de la planta baja.**
- En el supuesto de cubiertas vegetales, ajardinadas en su totalidad no se exigirá cubierta inclinada ni teja.
- Balcones. Se permiten balcones y terrazas siempre que queden bajo un elemento de cubrición ya sea la propia cubierta, el alero, marquesina o cubierta propia.
- Se permiten las marquesinas para protección de vehículos ligeros en zona de aparcamientos. La proporción de vehículos cubiertos con respecto al aparcamiento total, será inferior al 10%. La cubrición será de chapa grecada o panel, en colores verde claro similar al RAL6021.
- Materiales de fachada. Se prohíbe el bloque de hormigón visto de cualquier tipo. Se prohíbe el ladrillo cara vista salvo en pequeños paños de fachada si es compuesto al modo tradicional de entramado con madera.
- **Cuando el sótano tenga una superficie construida mayor del 50 % de la superficie construida de la planta baja para procurar su integración paisajística será obligatoria la formación de pérgolas que permitan el crecimiento de plantas trepadoras, en al menos la mitad de la superficie sobresaliente, lo que también podrá sustituirse por árboles de bajo porte en maceteros enterrados o sobre el forjado o franjas de jardinería.**