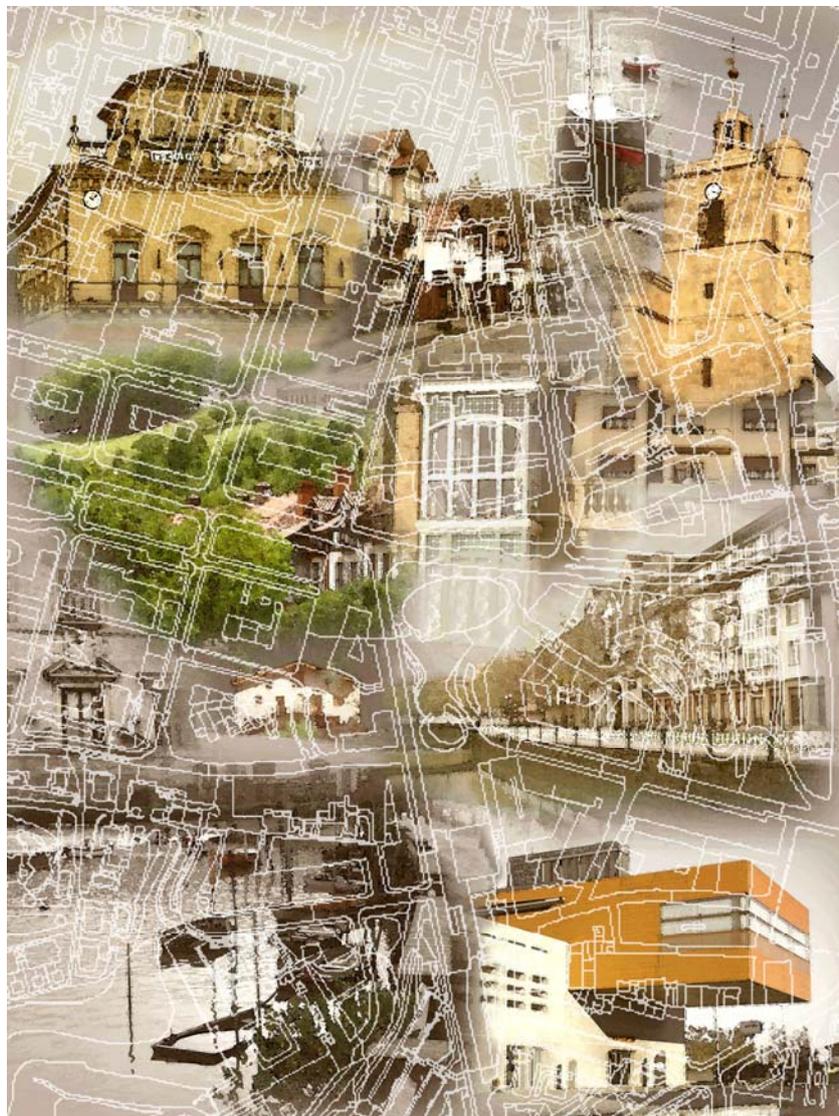


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IRUN



DOCUMENTO B NORMAS URBANÍSTICAS



NOVIEMBRE 2010

INDICE GENERAL

**DOCUMENTO A
MEMORIA DE ORDENACION**

**DOCUMENTO B
NORMAS URBANISTICAS
AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN I)
AMBITOS DE PLANEAMIENTO (VOLUMEN II)**

**DOCUMENTO C
CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO
CATALOGO DE PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**

**DOCUMENTO D
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA
Y DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

**DOCUMENTO E
PLANOS DE ORDENACION
ORDENACION PORMENORIZADA 1:2.000
PLANOS DE CATALOGO**

**DOCUMENTO F
SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**



**DOCUMENTO B
NORMAS URBANISTICAS**

INDICE GENERAL DE LA NORMATIVA

TITULO PRELIMINAR	1
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL	1
CAPITULO 0.1.- APLICACIÓN DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL.....	1
Artículo 0.1.1.- Ámbito de aplicación	1
Artículo 0.1.2.- Efectos del nuevo Plan General sobre el planeamiento anteriormente aprobado.	1
Artículo 0.1.3.- Documentos constitutivos del Plan General.	2
Artículo 0.1.4.- Carácter de los documentos del Plan General	3
Artículo 0.1.5.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General.....	4
Artículo 0.1.6.- Ordenanzas Municipales de construcción, edificación y urbanización.....	6
Artículo 0.1.7.- Modificaciones del Plan General. Justificación y Condiciones	7
Artículo 0.1.8.- Condiciones para la revisión del Plan General	7
CAPITULO 0.2.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	9
Artículo 0.2.1.- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.	9
Artículo 0.2.2.- Sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.....	9
Artículo 0.2.3.- Régimen general de regulación de los Espacios y especies naturales protegidos.	10
Artículo 0.2.4.- Régimen general de regulación del Dominio público marítimo-terrestre y márgenes de protección.	10
Artículo 0.2.5.- Régimen general de regulación de los cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.....	11
Artículo 0.2.6.- Régimen general de regulación de los Corredores ecológicos.....	12
Artículo 0.2.7.- Régimen general de regulación de las Áreas inundables.	12
Artículo 0.2.8.- Régimen general de regulación de las Áreas acústicas.	12
Artículo 0.2.9.- Régimen general de regulación de los Suelos potencialmente contaminados.	13
Artículo 0.2.10.- Régimen general de regulación de las Áreas de interés arqueológico.	13
Artículo 0.2.11.- Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas.	13
Artículo 0.2.12.- Régimen general de regulación del dominio ferroviario.....	14
TITULO PRIMERO	16
CALIFICACION DEL SUELO	16
CAPITULO 1.1.- USOS URBANISTICOS	16
Artículo 1.1.1.- Sistematización general de los usos urbanísticos	16
Artículo 1.1.2.- Contenido de los usos urbanísticos	18
1.- USOS RESIDENCIALES	18
2.- USOS INDUSTRIALES.....	19
3.- USOS TERCIARIOS.....	23
4.- USOS RURALES	27
5.- USOS DE COMUNICACIONES VIARIAS.....	30
6.- USOS FERROVIARIOS	31
7.- USOS DE ESPACIOS LIBRES	31
8.- USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	31
9.- USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	33
CAPITULO 1.2.- CALIFICACION GLOBAL	35
Artículo 1.2.1.- Formulación del régimen de Calificación Global	35

Artículo 1.2.2.- Sistematización de la Calificación Global	35
Artículo 1.2.3.- Régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas de uso global.....	35
ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R)	36
ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS (A)	38
ZONAS RURALES (Z)	40
a- ZONA RURAL AGROGANADERA Y CAMPIÑA (RAC)	40
b.- ZONA RURAL FORESTAL (RUFO)	43
c.- ZONA RURAL DE ESPECIAL PROTECCION (REP)	45
d.- ZONA DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES (PAS)	47
e.- EQUIPAMIENTOS EN ZONA RURAL (EZR)	49
SISTEMA GENERAL DE USOS FERROVIARIOS (F)	52
CAUCES FLUVIALES (C)	53
ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)	55
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S)	56
Artículo 1.2.4.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calif. Global.....	57
CAPITULO 1.3.- CALIFICACION PORMENORIZADA	59
Artículo 1.3.1.- Formulación del Régimen de Calificación Pormenorizada.....	59
Artículo 1.3.2.- Sistematización de la Calificación Pormenorizada	59
Artículo 1.3.3.- Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable a los tipos de zonas de uso pormenorizado establecidos.	59
LISTADO GENERAL DE CALIFICACIONES PORMENORIZADAS:	61
Artículo 1.3.4.- Vinculación normativa y tolerancia admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada.....	62

TITULO SEGUNDO 64

REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO 64

CAPITULO 2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO 64

Artículo 2.1.1. Régimen de clasificación del suelo	64
Artículo 2.1.2. El suelo urbano y sus categorías.....	64
Artículo 2.1.3. Suelo urbano consolidado	64
Artículo 2.1.4.- Suelo urbano no consolidado.....	65
Artículo 2.1.5.- Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada....	65
Artículo 2.1.6.- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.	65
Artículo 2.1.7.- Identificación gráfica del suelo urbano en una fase posterior de ejecución de la ordenación urbanística.....	65
Artículo 2.1.8. El suelo urbanizable.	66
Artículo 2.1.9. El suelo no urbanizable.	66
Artículo 2.1.10. Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.	66
Artículo 2.1.11. Condiciones específicas de los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado.....	67
Artículo 2.1.12. Condiciones específicas de los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.....	67
Artículo 2.1.13. Condiciones específicas de los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada y en suelo urbanizable.....	68

CAPITULO 2.2.- REGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA 69

Artículo 2.2.1.- Criterios generales.	69
Artículo 2.2.2.- Modalidades del régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.	70
Artículo 2.2.3.- Actuaciones Aisladas para la ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.	70
Artículo 2.2.4.- Actuaciones de Dotación para la ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano. 71	

Artículo 2.2.5.- Actuaciones Integradas para la ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano. ..	71
Artículo 2.2.6.- Actuaciones Expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas	72
Artículo 2.2.7.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.....	73
Artículo 2.2.8.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.	74
Artículo 2.2.9.- Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras en suelo no urbanizable.....	74
Artículo 2.2.10.- Parcelaciones en suelo no urbanizable. Determinaciones generales	74
Artículo 2.2.11.- Superficie mínima de parcelas en suelo no urbanizable.	74
Artículo 2.2.12.- Usos y edificaciones en parcelas del suelo no urbanizable.....	76
Artículo 2.2.13.- Segregaciones de parcelas en suelo no urbanizable.....	76
Artículo 2.2.14.- Usos y edificaciones existentes en parcelas del suelo no urbanizable.	77
CAPITULO 2.3.- REGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.....	78
Artículo 2.3.1.- Determinaciones generales.	78
Artículo 2.3.2.- Edificabilidad ponderada.	78
Artículo 2.3.3.- Edificabilidad media.	78
Artículo 2.3.4.- Aplicación de la edificabilidad a los ámbitos urbanísticos.	79
Artículo 2.3.5. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.	79
Artículo 2.3.6. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado.	80
Artículo 2.3.7. Los coeficientes de ponderación de usos en los instrumentos provenientes del P. General de 1999.	80
Artículo 2.3.8. Definición de los coeficientes de ponderación de usos.	80
Artículo 2.3.9. Aplicación de los coeficientes de ponderación de usos.....	81
Artículo 2.3.10. Relación de coeficientes de ponderación.	82
Artículo 2.3.11. Otras disposiciones complementarias.....	83
Artículo 2.3.12. Sustitución de las edificaciones existentes.	83
CAPITULO 2.4.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	84
Artículo 2.4.1.- Definición del régimen de desarrollo del planeamiento.....	84
Artículo 2.4.2.- Planes Especiales de Ordenación Urbana	84
Artículo 2.4.3.- Estudios de Detalle	85
Artículo 2.4.4.- Planes Parciales y Especiales en Suelo Urbanizable Sectorizado	86
Artículo 2.4.5.- Planeamiento en Suelo No Urbanizable.....	86
Artículo 2.4.6.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado	87
Artículo 2.4.7.- Contenido material y documental de Planes Especiales y Planes Parciales.....	87
Artículo 2.4.8.- Contenido material y documental de Estudios de Detalle.....	88
Artículo 2.4.9.- Sistematización de la regulación de las edificabilidades.....	89
CAPITULO 2.5.- REGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	92
Artículo 2.5.1.- Formulación de proyectos de obras de urbanización.	92
Artículo 2.5.2.- Límites de adaptación de la ordenación por medio de proyectos de obras de urbanización... ..	93
Artículo 2.5.3.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización	94
Artículo 2.5.4.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.....	94
Artículo 2.5.5.- Criterios sobre diseño de vías ciclistas.....	94
Artículo 2.5.6.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales.....	95
Artículo 2.5.7.- Criterios sobre la regulación de la circulación, coexistencia de tráfico y seguridad.	96
CAPITULO 2.6.- RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	97
Artículo 2.6.1.- Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación en la ejecución en suelo urbano.....	97
Artículo 2.6.2.- Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas en la ejecución en suelo urbano	97
Artículo 2.6.3.- Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de obras en la ejecución en suelo urbano.....	99

Artículo 2.6.4.- Regulación de obras y edificaciones en la ejecución de ámbitos de planeamiento especial en suelo urbano.....	99
Artículo 2.6.5.- Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales en la ejecución en suelo urbano	100
Artículo 2.6.6.- Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.....	100
Artículo 2.6.7.- Consideración de Edificaciones existentes en suelo no urbanizable.....	100
Artículo 2.6.8.- Exigencia de acreditación registral en el suelo no urbanizable.....	101
Artículo 2.6.9.- Exigencia de evaluación ambiental en el suelo no urbanizable	102
Artículo 2.6.10.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en suelo no urbanizable	102
Artículo 2.6.11.- Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas en suelo no urbanizable	102
Artículo 2.6.12.- Implantación de otros usos autorizados en edificaciones existentes y consolidadas del suelo no urbanizable	102
Artículo 2.6.13.- Implantación de otros usos autorizados en nuevas edificaciones del suelo no urbanizable	103
Artículo 2.6.14.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento. Criterios generales	103
Artículo 2.6.15.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento en suelo Urbano y Urbanizable.	104
Artículo 2.6.16.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento en suelo no Urbanizable.	105
Artículo 2.6.17.- Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.	106
CAPITULO 2.7.- LICENCIAS	107
Artículo 2.7.1.- Actos sujetos a licencia	107
Artículo 2.7.3.- Titularidad de las licencias y transmisión de la misma.	109
Artículo 2.7.4.- Tramitación de las licencias.	110
Artículo 2.7.5.- Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.	110
Artículo 2.7.6.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas clases de licencias.	111
Artículo 2.7.7.- Abono de impuestos, tasas y derechos.	112
Artículo 2.7.8.- Garantías registrales.....	113
Artículo 2.7.9.- Replanteo	113
Artículo 2.7.10.- Inspección de las obras y de los usos.	114
Artículo 2.7.11.- Cambio de Dirección de Obra.....	115
Artículo 2.7.12.- Modificaciones del contenido de las licencias	115
Artículo 2.7.13.- Prórroga de las licencias.	115
Artículo 2.7.14.- Caducidad de las licencias.	115
Artículo 2.7.15.- Deber de reparación y limpieza.....	116
Artículo 2.7.16.- Abandono de las obras.	116
Artículo 2.7.17.- Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.	116
Artículo 2.7.18.- Vallados de obras en suelo urbano.....	117
TITULO TERCERO	118
CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.....	118
CAPITULO 3.1.- DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS..	118
Artículo 3.1.1.- Terminología de conceptos.	118
A- REFERENCIAS GEOMETRICAS BASICAS PARA LA REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION.....	118
Artículo 3.1.1.1.- Alineación de parcela:.....	118

Artículo 3.1.1.2.- Alineación de edificación:	118
Artículo 3.1.1.3.- Retiro:	118
Artículo 3.1.1.4.- Superficie de fachada:.....	119
Artículo 3.1.1.5.- Retranqueo:.....	119
Artículo 3.1.1.6.- Medianera:	119
Artículo 3.1.1.7.- Altura de edificación:.....	119
Artículo 3.1.1.8.- Altura en fachada (De una planta)	119
Artículo 3.1.1.9.- Altura libre (De un espacio cubierto).....	119
Artículo 3.1.1.10.- Perfil de edificación:	120
Artículo 3.1.1.11.- Pendiente de cubierta:	120
Artículo 3.1.1.12.- Perfil de cubierta:	120
B- PLANTAS DE LOS EDIFICIOS.....	120
Artículo 3.1.1.13.- Planta baja:.....	120
Artículo 3.1.1.14.- Entresuelo:	121
Artículo 3.1.1.15.- Planta alta / ático:.....	121
Artículo 3.1.1.16.- Semisótano:.....	121
Artículo 3.1.1.17.- Sótano:	121
Artículo 3.1.1.18.- Bajocubierta:	121
Artículo 3.1.1.19.- Sobre rasante:.....	121
Artículo 3.1.1.20.- Bajo rasante:.....	122
C- ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS	122
Artículo 3.1.1.21.- Fachada:	122
Artículo 3.1.1.22.- Elementos salientes:	122
Artículo 3.1.1.23.- Vuelos:	122
Artículo 3.1.1.24.- Patios:.....	122
Artículo 3.1.1.25.- Altillo o Entreplanta:.....	123
Artículo 3.1.2.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio	124
Artículo 3.1.2.1.- Espacios computables	124
Artículo 3.1.2.2.- Espacios no computables	124
Artículo 3.1.2.3.- Aprovechamiento sobre rasante:.....	124
Artículo 3.1.2.4.- Aprovechamientos bajo rasante.....	125
Artículo 3.1.3.- Criterios para la determinación del perfil de edificación	125
Artículo 3.1.3.1.- Plantas sobre rasante	125
Artículo 3.1.3.2.- Plantas bajo rasante.....	125
Artículo 3.1.4.- Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.....	125
Artículo 3.1.4.1.- Altura de edificación:.....	125
Artículo 3.1.4.2.- Altura de aleros o cornisas horizontales	126
Artículo 3.1.4.3.- Altura en fachada de las distintas plantas de una edificación.	126
Artículo 3.1.5.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general	127
Artículo 3.1.5.2.- Condiciones de perfil y alturas.....	127
Artículo 3.1.5.3.- Tratamiento de la cubierta.....	127
Artículo 3.1.5.4.- Niveles de la urbanización	128
Artículo 3.1.6.- Excepciones en la aplicación de las Ordenanzas Reguladoras	128

CAPITULO 3.2.- CONDICIONES GENERALES DE USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL..... 129

Artículo 3.2.1.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial	129
Artículo 3.2.2.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano en Parcelas Residenciales	130
Artículo 3.2.3.- Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta en Parcelas Residenciales de nuevas edificaciones.	131
Artículo 3.2.4.- Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta en Parcelas Residenciales de edificaciones existentes.	132
Artículo 3.2.5.- Condiciones de uso de las plantas altas en Parcelas Residenciales.....	135
Artículo 3.2.6.- Condiciones de uso de los desvanes y bajocubiertas en Parcelas Residenciales	135

Artículo 3.2.7.- Condiciones de uso de los porches y áreas no edificables sobre rasante en Parcelas Residenciales	136
CAPITULO 3.3.- CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES APLICABLES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL	137
Artículo 3.3.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad.....	137
Artículo 3.3.2.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda	137
Artículo 3.3.3.- Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.....	140
Artículo 3.3.4.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de residencia comunitaria.	141
Artículo 3.3.5.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a otros usos autorizados (Usos comerciales y otros usos asimilados).	141
Artículo 3.3.6.- Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje.	144
Artículo 3.3.7.- Dotación de aparcamientos o garajes.....	145
CAPITULO 3.4.- CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO ESTETICO EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.	146
Artículo 3.4.1.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.....	146
Artículo 3.4.2.- Tratamiento de cubiertas.....	146
Artículo 3.4.3.- Tratamiento de los muros medianeros.....	147
Artículo 3.4.4.- Tratamiento de los tendederos.....	147
Artículo 3.4.5.- Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas.....	147
Artículo 3.4.6.- Rótulos y anuncios luminosos.....	147
Artículo 3.4.7.- Separaciones y cierres de fincas.....	148
Artículo 3.4.8.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificadas sobre rasante.....	148
CAPITULO 3.5.- CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.....	149
Artículo 3.5.1.- Régimen general de dominio.....	149
Artículo 3.5.2.- Cesiones a dominio público.....	149
Artículo 3.5.3.- Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público.....	149
Artículo 3.5.4.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.....	150
Artículo 3.5.5.- Servidumbres entre parcelas.....	150
Artículo 3.5.6.- Vinculaciones de propiedad obligatorias.....	151
CAPITULO 3.6.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.....	153
Artículo 3.6.1.- Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación	153
Artículo 3.6.2.- Condiciones generales de uso	153
Artículo 3.6.3.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a otros usos autorizados (Usos comerciales y otros usos asimilados).	155
CAPITULO 3.7.- CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES.....	157
Artículo 3.7.1.- Objeto de las condiciones generales de accesibilidad.....	157
Artículo 3.7.2.- Ambito de aplicación de las condiciones generales de accesibilidad	157
Artículo 3.7.3.- Rango y vinculación normativa	158
Artículo 3.7.4.- Interpretación y aplicación de las condiciones generales de accesibilidad.....	159
Artículo 3.7.5.- Condiciones materiales de ejecución de las obras de acceso a las edificaciones y viviendas afectadas, así como de instalación de los elementos necesarios para ello, incluido ascensor.....	159
Artículo 3.7.6.- Reajuste de condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.....	159
Artículo 3.7.7.- Contenido del proyecto técnico de obra.....	164
Artículo 3.7.8.- Condiciones de tramitación y aprobación del proyecto técnico de obra. Consulta previa. ...	165

Artículo 3.7.9.- Plazos de ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas.....	167
Artículo 3.7.10.- Intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas afectadas - Justificación.....	167
Artículo 3.7.11.- La condición de persona con discapacidad a los efectos de la intervención mediante expropiación.	168
Artículo 3.7.12.- Solicitud de expropiación.	168
Artículo 3.7.13.- Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.	170
Artículo 3.7.14.- Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.	170

ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO.....172

CAPITULO 4.1.- RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (RA)	172
Artículo 4.1.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	172
Artículo 4.1.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	172
Artículo 4.1.2.- REGIMEN DE USO	177
Artículo 4.1.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	177
Artículo 4.1.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	177
Artículo 4.1.3.- REGIMEN DE DOMINIO	179
Artículo 4.1.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA.....	179
Artículo 4.1.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO APLICABLES EN LAS PARCELAS RA (RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO).	181
CAPITULO 4.2.- RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL (RV)	186
Artículo 4.2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	186
Artículo 4.2.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	186
Artículo 4.2.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	187
Artículo 4.2.2.- REGIMEN DE USO	190
Artículo 4.2.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	190
Artículo 4.2.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	190
Artículo 4.2.3.- REGIMEN DE DOMINIO	192
Artículo 4.2.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA.....	192
CAPITULO 4.3.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE (RB)	196
Artículo 4.3.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	196
Artículo 4.3.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	196
Artículo 4.3.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	196
Artículo 4.3.2.- REGIMEN DE USO	200
Artículo 4.3.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	200
Artículo 4.3.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	201
Artículo 4.3.3.- REGIMEN DE DOMINIO	202
Artículo 4.3.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA.....	203
CAPITULO 4.4.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RP)	206
Artículo 4.4.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	206
Artículo 4.4.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	206
Artículo 4.4.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	206
Artículo 4.4.2.- REGIMEN DE USO	210
Artículo 4.4.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	210
Artículo 4.4.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	211
Artículo 4.4.3.- REGIMEN DE DOMINIO	212
Artículo 4.4.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA.....	212

CAPITULO 4.5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA (RU)	242
Artículo 4.5.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	242
Artículo 4.5.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	242
Artículo 4.5.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	242
Artículo 4.5.2.- REGIMEN DE USO	246
Artículo 4.5.2.1.- Descripción del Régimen de Uso	246
Artículo 4.5.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	246
Artículo 4.5.3.- REGIMEN DE DOMINIO	248
Artículo 4.5.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA.....	248
CAPITULO 4.6.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RD)	276
Artículo 4.6.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	276
Artículo 4.6.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	276
Artículo 4.6.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	276
Artículo 4.6.2.- REGIMEN DE USO	280
Artículo 4.6.2.1.- Descripción del Régimen de Uso	280
Artículo 4.6.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	280
Artículo 4.6.3.- REGIMEN DE DOMINIO	282
Artículo 4.6.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA.....	282
Artículo 4.7.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	303
Artículo- 4.7.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	303
Artículo 4.7.2.- REGIMEN DE USO	304
Artículo 4.7.2.1.- Descripción del Régimen de Uso	304
Artículo 4.7.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	304
Artículo 4.7.3.- REGIMEN DE DOMINIO	305
Artículo 4.7.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL	305
Artículo 4.7.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:.....	305
CAPITULO 4.8.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE (RS)	306
Artículo 4.8.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	306
Artículo 4.8.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	306
Artículo 4.8.2.- REGIMEN DE USO	306
Artículo 4.8.2.1.- Descripción del Régimen de Uso	306
Artículo 4.8.3.- REGIMEN DE DOMINIO	307
CAPITULO 4.9.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (RK)	308
Artículo 4.9.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	308
Artículo 4.9.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	308
Artículo 4.9.2.- REGIMEN DE USO	308
Artículo 4.9.2.1.- Descripción del Régimen de Uso	308
Artículo 4.9.3.- REGIMEN DE DOMINIO	309
CAPITULO 4.10.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO (RL)	310
Artículo 4.10.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	310
Artículo 4.10.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	310
Artículo 4.10.2.- REGIMEN DE USO	310
Artículo 4.10.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	310
Artículo 4.10.3.- REGIMEN DE DOMINIO	311
CAPITULO 4.11.- INDUSTRIA EN PARCELA (IP)	312
Artículo 4.11.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	312
Artículo 4.11.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	312
Artículo 4.11.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	312

Artículo 4.11.2.- REGIMEN DE USO	316
Artículo 4.11.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	316
Artículo 4.11.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	317
Artículo 4.11.3.- REGIMEN DE DOMINIO	317
Artículo 4.11.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA.....	317
CAPITULO 4.12.- INDUSTRIA COLECTIVA (IC)	319
Artículo 4.12.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	319
Artículo 4.12.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	319
Artículo 4.12.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	319
Artículo 4.12.2.- REGIMEN DE USO	322
Artículo 4.12.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	322
Artículo 4.12.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	323
Artículo 4.12.3.- REGIMEN DE DOMINIO	323
Artículo 4.12.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA.....	323
CAPITULO 4.13.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE USOS TERCIARIOS DIVERSOS (Espectáculos, gasolineras, oficinas).....	325
Artículo 4.13.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	325
Artículo 4.13.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	325
Artículo 4.13.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	325
Artículo 4.13.2.- REGIMEN DE USO	325
Artículo 4.13.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	326
Artículo 4.13.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	326
Artículo 4.13.3.- REGIMEN DE DOMINIO	326
Artículo 4.13.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL (USOS TERCIARIOS DIVERSOS)	327
Artículo 4.13.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (USOS TERCIARIOS DIVERSOS)	327
CAPITULO 4.14.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE TRANSPORTE.....	329
Artículo 4.14.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	329
Artículo 4.14.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	329
Artículo 4.14.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	329
Artículo 4.14.2.- REGIMEN DE USO	330
Artículo 4.14.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	330
Artículo 4.14.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	330
Artículo 4.14.3.- REGIMEN DE DOMINIO	330
Artículo 4.14.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA.....	331
CAPITULO 4.15.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE GARAJE, USO EXCLUSIVO.....	335
Artículo 4.15.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	335
Artículo 4.15.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	335
Artículo 4.14.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	335
Artículo 4.15.2.- REGIMEN DE USO	336
Artículo 4.15.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	336
Artículo 4.15.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	336
Artículo 4.15.3.- REGIMEN DE DOMINIO	336
Artículo 4.15.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL	336
Artículo 4.15.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE.....	336
Artículo 4.16.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	337
Artículo 4.16.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	337
Artículo 4.16.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación	337
Artículo 4.16.2.- REGIMEN DE USO	338
Artículo 4.16.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	338
Artículo 4.16.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos	338

Artículo 4.16.3.- REGIMEN DE DOMINIO	339
Artículo 4.16.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL	339
Artículo 4.16.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE.....	339
CAPITULO 4.17.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS HOTELERAS.....	341
Artículo 4.17.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	341
Artículo 4.17.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	341
Artículo 4.17.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación	341
Artículo 4.17.2.- REGIMEN DE USO	341
Artículo 4.17.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	342
Artículo 4.17.2.2.- Condiciones Especificas de Implantación de los Usos	342
Artículo 4.17.3.- REGIMEN DE DOMINIO	342
Artículo 4.17.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL	343
Artículo 4.17.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE.....	343
CAPITULO 4.18.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE PARQUE EMPRESARIAL.....	344
Artículo 4.18.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	344
Artículo 4.18.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	344
Artículo 4.18.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación	344
Artículo 4.18.2.- REGIMEN DE USO	344
Artículo 4.18.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	344
Artículo 4.18.2.2.- Condiciones Especificas de Implantación de los Usos	345
Artículo 4.18.3.- REGIMEN DE DOMINIO	345
CAPITULO 4.19.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. AUTOPISTA (VA), VIARIO INTERURBANO (VI).	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 4.19.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	346
Artículo 4.19.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	346
Artículo 4.19.2.- REGIMEN DE USO	346
Artículo 4.19.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	346
Artículo 4.19.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD	346
CAPITULO 4.20.- S. DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE (VE), VIARIO URBANO DISTRIBUIDOR (VD), VIARIO URBANO LOCAL (VL).....	¡Error! Marcador no definido.
Artículo 4.20.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	347
Artículo 4.20.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	347
Artículo 4.20.2.- REGIMEN DE USO	347
Artículo 4.20.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	347
Artículo 4.20.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD	347
CAPITULO 4.21.- S. DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO APARCAMIENTO (VP)	348
Artículo 4.21.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	348
Artículo 4.21.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	348
Artículo 4.21.2.- REGIMEN DE USO	348
Artículo 4.21.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	348
Artículo 4.21.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD	348
CAPITULO 4.22.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO PRIVADO (VK).....	349
Artículo 4.22.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación	349
Artículo 4.22.2.- REGIMEN DE USO	349
Artículo 4.22.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	349
Artículo 4.22.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD	349
CAPITULO 4.23.- COMUNICACIONES FERROVIARIAS. VIAS FERREAS (FV).....	350

Artículo 4.23.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	350
Artículo 4.23.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	350
Artículo 4.23.2.- REGIMEN DE USO.....	350
Artículo 4.23.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	350
Artículo 4.23.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD.....	350
CAPITULO 4.24.- COMUNICACIONES FERROVIARIAS. ESTACIONES (FE).....	351
Artículo 4.24.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	351
Artículo 4.24.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	351
Artículo 4.24.2.- REGIMEN DE USO.....	351
Artículo 4.24.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	351
Artículo 4.24.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD.....	351
CAPITULO 4.25.- CAUCES FLUVIALES. PARCELAS EN ZONAS C (CC, CF, CR).....	352
Artículo 4.25.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	352
Artículo 4.25.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	352
Artículo 4.25.2.- REGIMEN DE USO.....	352
Artículo 4.25.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	352
Artículo 4.25.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD.....	352
CAPITULO 4.26.- ESPACIOS LIBRES (LP, LJ, LL, LK).....	353
Artículo 4.26.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	353
Artículo 4.26.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	353
Artículo 4.26.2.- REGIMEN DE USO.....	353
Artículo 4.26.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	353
Artículo 4.26.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:.....	354
CAPITULO 4.27.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	355
Artículo 4.27.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	355
Artículo 4.27.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	355
Artículo 4.27.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación.....	355
Artículo 4.27.2.- REGIMEN DE USO.....	356
Artículo 4.27.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	356
Artículo 4.27.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos.....	356
Artículo 4.27.3.- REGIMEN DE DOMINIO.....	356
Artículo 4.27.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL:.....	357
Artículo 4.27.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:.....	361
CAPITULO 4.28.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. CENTROS DE LAS REDES DE SERVICIOS.....	368
Artículo 4.28.1.- REGIMEN DE EDIFICACION.....	368
Artículo 4.28.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación.....	368
Artículo 4.28.2.- REGIMEN DE USO.....	368
Artículo 4.28.2.1.- Descripción del Régimen de Uso.....	368
Artículo 4.28.3.- REGIMEN DE DOMINIO.....	368
TITULO QUINTO.....	369
ORDENANZAS APLICABLES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.....	369
CAPITULO 5.1.- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARACTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE.....	369
Artículo 5.1.1.- Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Regulatoras en Suelo No Urbanizable.....	369

Artículo 5.1.2.- Adaptación de las edificaciones al ambiente rural	369
Artículo 5.1.3.- Habitabilidad de los locales	372
Artículo 5.1.4.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas	372
Artículo 5.1.5.- Carreteras y caminos rurales	372
Artículo 5.1.6.- Saneamiento de aguas residuales	372
Artículo 5.1.7.- Vertederos y rellenos	374
Artículo 5.1.8.- Protección del arbolado.....	375
Artículo 5.1.9.- Movimientos de tierras y apertura de pistas.....	375
Artículo 5.1.10.- Integración paisajística de los tendidos aéreos.....	376
Artículo 5.1.11.- Protección de regatas y cursos de agua.....	376
Artículo 5.1.12.- Protección del carácter rústico de las parcelas	376

CAPITULO 5.2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS

AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	377
Artículo 5.2.1.- Usos de Protección Ambiental	377
Artículo 5.2.2.- Usos de Ocio y Esparcimiento	377
Artículo 5.2.3.- Usos de Explotación de Recursos Primarios.....	377
Artículo 5.2.3.1.- Uso de Explotaciones Agrarias Comunes	377
Artículo 5.2.3.2.- Invernaderos.....	381
Artículo 5.2.3.3.- Usos agrarios no profesionalizados.....	382
Artículo 5.2.3.4.- Usos forestales	383
Artículo 5.2.3.5.- Usos de explotación de recursos marinos y del litoral.....	383
Artículo 5.2.3.6.- Uso de industrias agrarias.	383
Artículo 5.2.3.7.- Usos extractivos	384
Artículo 5.2.4.- Usos no rurales.....	385
Artículo 5.2.4.1.- Usos residenciales autónomos	385
Artículo 5.2.4.2.- Usos industriales	386
Artículo 5.2.6.- Usos vinculados a las obras públicas	386
Artículo 5.2.7.- Otros usos no rurales susceptibles de autorización	387

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO 0.1.- APLICACIÓN DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL

Artículo 0.1.1- Ámbito de aplicación

- 1.- El presente Plan General será de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del Término Municipal de Irún.
- 2.- Las disposiciones de coordinación de la ordenación del Término Municipal de Irún con la de los territorios de otros Municipios colindantes contenidas en el presente proyecto, carecerán de validez hasta tanto no se recojan de manera expresa o implícita en los planeamientos generales de los Municipios correspondientes, o se ratifiquen por el Plan Territorial Parcial (P.T.P.).

Artículo 0.1.2.- Efectos del nuevo Plan General sobre el planeamiento anteriormente aprobado.

En relación a la derogación y/o sustitución tanto del Plan General de 1999 como de las modificaciones al mismo, así como de la de los instrumentos urbanísticos de desarrollo que se hubieran aprobado durante su vigencia, se entenderá efectuada por el presente Plan General, de conformidad con las condiciones que se exponen en los puntos siguientes.

- 1.- Este Plan General y sus propuestas, sustituyen y derogan al Plan General de Ordenación Urbana de Irún cuyo Texto Refundido completo fue aprobado definitivamente mediante resolución del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha 13 de julio de 1999. En referencia a este acto aprobatorio se recuerda que con el mismo se concluía el anterior proceso de tramitación del Plan General cuya aprobación definitiva había sido adoptada previamente por el Consejo de Diputados con fecha 23 de junio de 1998, a excepción de una serie de zonas cuyo régimen jurídico quedó suspendido de aprobación. Igualmente se señala que en relación a las mencionadas zonas, la posterior aprobación del Texto Refundido tuvo el carácter de aprobación definitiva, incorporando también las correspondientes determinaciones introducidas de nuevo en dicho Texto así como las modificaciones aprobadas definitivamente con posterioridad a la fecha del 23 de junio de 1998.
- 2.- En relación a los ámbitos de planeamiento cuyos instrumentos urbanísticos están definitivamente aprobados pero que se encuentran aún en fase de ejecución de sus determinaciones, este Plan General los mantiene como ámbitos de planeamiento en ejecución, incorporando expresamente los mencionados instrumentos urbanísticos y sus determinaciones, lo que se refleja de manera específica en el documento normativo de Fichas de Ámbitos.

- 3.- En todo caso, la ejecución de la ordenación urbanística y la distribución entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento, de la edificabilidad urbanística prevista en estos ámbitos urbanísticos provenientes del anterior Plan General e incorporados al presente Plan General, se adecuará a los criterios establecidos por el mismo en cada Ficha Urbanística de Ámbito correspondiente.
- 4.- En relación al resto de ámbitos promovidos y aprobados en desarrollo del anterior planeamiento general, así como a los expedientes de modificación puntual de Plan General tramitados, el presente Plan General considera todos estos instrumentos y expedientes de planeamiento como desarrollados y ejecutados.
- 5.- En consecuencia con lo anterior, en todos estos suelos quedan derogados los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo: Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y expedientes de Modificación de Elementos, aplicándoles el presente Plan General a estos suelos las Ordenanzas pertinentes y eliminándose por lo tanto en la referencia a los ámbitos correspondientes.
- 6.- No obstante, y solamente en determinados casos, las condiciones de edificación específicas de aquellos instrumentos de planeamiento queda incorporada por el presente Plan General en los términos que se señalan de manera expresa en las correspondientes Fichas de Ordenanzas del Título IV de estas Normas, especificándose concretamente en el epígrafe de Observaciones de aquellas Ordenanzas en las que esto sucede.
- 7.- Cuando en el supuesto anterior se detectasen contradicciones o incoherencias entre las determinaciones contenidas en este Plan General y las que señalaban los referidos instrumentos urbanísticos en cuanto a las condiciones específicas de edificación, se entenderá siempre de aplicación lo previsto en este Plan General, teniendo las condiciones de aquellos instrumentos urbanísticos, un carácter complementario.

Artículo 0.1.3.- Documentos constitutivos del Plan General.

Este Plan General contiene los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A - MEMORIAS
 - Memoria de Ordenación
- DOCUMENTO B - NORMATIVAS
 - Normas Urbanísticas
 - Ámbitos de Intervención Urbanística
- DOCUMENTO C - CATALOGOS
 - Catálogo de Patrimonio Arquitectónico
 - Catálogo de Patrimonio Arqueológico
- DOCUMENTO D – VIABILIDAD ECONÓMICA
 - Memoria de Viabilidad Económico-Financiera y de Sostenibilidad Económica

- DOCUMENTO E – PLANOS
 - Planos de Ordenación
 - Régimen estructural
 - Régimen pormenorizado
 - Infraestructuras
 - Afecciones Sectoriales
 - Temáticos y de Imagen
 - Suspensión de Licencias
 - Ordenación pormenorizada 1:2.000
 - Planos de Catálogo
- DOCUMENTO F – SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
 - Memoria justificativa del cumplimiento del Informe Preliminar del impacto ambiental.

Artículo 0.1.4.- Carácter de los documentos del Plan General.

- 1.- En sentido estricto, y con las salvedades que se pudieran indicar específicamente en su caso, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos de Normativas, Catálogos, así como en los Planos de ordenación de régimen estructural, de Catálogo y de ordenación pormenorizada.
- 2.- El contenido de los documentos de las Memorias, el Estudio de viabilidad económico financiera y Memoria de Sostenibilidad económica, así como los Planos de información, de Infraestructuras y Temáticos y de Imagen, tienen carácter fundamentalmente informativo, interpretativo y a la vez justificativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos por lo que serán aquéllos los que prevalezcan.
- 3.- Con carácter general, las discordancias o divergencias que en su caso pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan General serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, teniendo en cuenta particularmente, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30/06/2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.
- 4.- A ese respecto, las interpretaciones y mediciones que se realicen sobre los planos normativos en formato digital primarán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones impresas en papel de los mismos. En caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, como la medición de ámbitos (zonas globales; subzonas pormenorizadas; parcelas; clases y categorías de suelo; ámbitos urbanísticos; ámbitos de ejecución urbanística de cualquier naturaleza; etc.); determinación de alineaciones y rasantes, etc., prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos en formato digital de este Plan General, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones de los planos impresas en papel.
- 5.- En lo que se refiere a la eventual declaración de nulidad, o acto de anulación o modificación de unas concretas determinaciones de este Plan General que pudiera producirse con posterioridad a la aprobación definitiva del mismo, dicha eventualidad sólo afectará a la determinación concreta que haya sido objeto de discusión. Por tanto

estos hechos no podrán afectar a la validez de las restantes determinaciones, salvo aquellas que resultasen inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia con las determinaciones que hubieran resultado anuladas o modificadas.

Artículo 0.1.5.- Rango y vinculación normativa de las determinaciones del Plan General

- 1.- En atención tanto a su rango normativo como a su incidencia material, y sin perjuicio de las correspondientes salvedades, se diferencian en este Plan General los cinco tipos de determinaciones siguientes:
 - Determinaciones de ordenación estructural.
 - Determinaciones de ordenación pormenorizada.
 - Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
 - Determinaciones de ejecución de la ordenación urbanística.
 - Otras determinaciones.
- 2.- Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado 10 de este artículo, la modificación de esas determinaciones se sujetará a los trámites procedimentales que exija, en cada caso, el rango normativo de las mismas, derivado de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en este Plan.
- 3.- Tienen la naturaleza y el rango normativo propios de la ordenación estructural las determinaciones referidas a los contenidos que marca la legislación vigente como estructurales. En particular, corresponderán a la ordenación urbanística estructural las determinaciones contenidas en el art. 53 de la Ley 2/2006 del Suelo del País Vasco.

Estas determinaciones figurarán en los distintos documentos que forman parte del Plan General, y más en particular en los documentos de la Memoria de Ordenación, Normas Urbanísticas Generales, Fichas de Ámbitos de Intervención Urbanística, en aquellas determinaciones cuyo carácter estructural así se señale, y en los Planos de Ordenación específicamente señalados como de Régimen Estructural.
- 4.- La modificación o complemento de estas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general, a excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento.
- 5.- Tienen la naturaleza y el rango propios de la ordenación pormenorizada las determinaciones contenidas en:
 - El documento de Normas Urbanísticas Generales, en los supuestos y términos indicados tanto en la legislación urbanística vigente como expresamente en él.
 - El documento de Ámbitos de Intervención Urbanística, en aquellas determinaciones cuyo carácter pormenorizado así se señale.

- 6.- La modificación o complemento de las determinaciones de ordenación pormenorizada podrá realizarse mediante la formulación bien de un expediente con rango de planeamiento pormenorizado (Plan Especial o Parcial), o bien de un Estudio de Detalle, y ello en atención a los criterios reguladores del campo de intervención de los mismos, establecidos tanto en la legislación vigente como en el propio planeamiento urbanístico, incluido este Plan. No será necesaria la formulación de un expediente específico cuando las modificaciones se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento.
- 7.- De igual manera, la modificación de la ordenación pormenorizada podrá acometerse en el contexto de un expediente con rango de planeamiento general, sin que ello suponga la alteración del rango y la naturaleza pormenorizada de las citadas determinaciones de carácter pormenorizado, salvo que, por razones debidamente justificadas, se estimase conveniente la alteración del propio rango.
- 8.- Tienen la naturaleza propia de las previsiones de ejecución de la ordenación urbanística, las contenidas en los epígrafes correspondientes de la Normativa Urbanística así como en el documento de Ámbitos de Intervención Urbanística.
- 9.- El rango normativo de las previsiones de ejecución de la ordenación urbanística es el establecido en cada caso en la legislación vigente, así como, en desarrollo de la misma, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General. Con excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o complemento de esas previsiones se ajustará a los criterios establecidos en cada caso y con ese fin en la legislación vigente.
- 10.- Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística son los resultantes de:
 - Disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, proyectos sectoriales, etc. debida y definitivamente aprobados, que, en atención a su naturaleza y rango jurídico, y en los términos establecidos en cada caso, han de ser objeto de su necesaria consideración en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística de rango municipal y/o de su ejecución. Su rango normativo es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen esas determinaciones.
 - Las propuestas propias que en este sentido establezca el Plan General o el planeamiento promovido en su desarrollo. El rango normativo u orientativo de estos instrumentos es, en cada caso, el establecido en el planeamiento en el que se determinen.
- 11.- En lo que se refiere a este Plan General, han de considerarse como condicionantes superpuestos los expuestos en:
 - El Informe de sostenibilidad ambiental.
 - Las Normas Urbanísticas Generales, en los supuestos y términos expresamente indicados en las mismas como condicionantes superpuestos.
 - El documento de Ámbitos de Intervención Urbanística, en los supuestos y términos expresamente indicados en el mismo como condicionantes superpuestos.

- Los que pudiesen figurar con la categoría de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística en los planos del Plan General.
- 12.- A los efectos de la modificación de los condicionantes superpuestos se estará a lo dispuesto en cada caso, bien en las disposiciones legales vigentes en la materia, bien en los instrumentos y proyectos en los que estén incluidos, bien en el planeamiento que los defina.
 - 13.- A las determinaciones anteriores se suman otras específicas, como las relacionadas con el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, que tienen el rango y la naturaleza establecidos para las mismas tanto en la legislación vigente como en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.
 - 14.- El rango normativo del Catálogo y de sus determinaciones, incluidas las de los planos de Catálogo, es el establecido en, entre otros, los artículos 60, 76, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30/06/2006. Así, de acuerdo con lo indicado en esos artículos, tienen la naturaleza y el rango propios de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.
 - 15.- Las previsiones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc., se considerarán como un reflejo o ilustración de las mismas. Debido a ello, a los efectos de la precisa determinación de su contenido y alcance se estará a lo dispuesto en cada caso en las referidas disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, etc. en los que tienen su origen y por tanto su validez y la vigencia de su aplicación se vinculará a la de dichos documentos.
 - 16.- En los supuestos de divergencias o contradicciones relacionadas con esas previsiones entre, por un lado, este Plan y, por otro, esas otras disposiciones o instrumentos, se estará a lo establecido en éstos últimos cuando se entienda que los mismos tienen preeminencia sobre los Planes Generales en el nivel específico de detalle y pormenorización en el que se hubiera producido la divergencia o contradicción.

Artículo 0.1.6.- Ordenanzas Municipales de construcción, edificación y urbanización

- 1.- De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, (en particular lo dispuesto en los artículos 60, 75 y 99 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30/06/2006), se podrá proceder a la elaboración y aprobación de las correspondientes Ordenanzas municipales de construcción, edificación y urbanización, consideradas como instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.
- 2.- Estas Ordenanzas deberán considerarse como desarrollo de la normativa prevista al efecto en este Plan General y su finalidad será la de regular extremos de la intervención edificatoria y urbanizadora complementarios de la ordenación urbanística propiamente dicha, definida o a definir en el planeamiento urbanístico.
- 3.- Su contenido se adecuará a los criterios establecidos en la citada legislación urbanística o de aquella que la sustituyese, e incidirá en la determinación de los parámetros de intervención de todos aquellos extremos que, con los fines indicados y para la

complementación y ejecución de la ordenación urbanística, puedan ser regulados desde un documento de su naturaleza.

- 4.- Sus determinaciones tendrán el rango y la naturaleza propios de unas Ordenanzas y su tramitación y aprobación, así como su posterior modificación, se adecuarán a los criterios establecidos para las mismas en la legislación vigente.
- 5.- En atención a los condicionantes existentes y a los objetivos específicos perseguidos en cada caso, se podrá acordar la elaboración y tramitación bien de un único documento o proyecto en el que se incluya la totalidad de las citadas Ordenanzas de edificación y urbanización, bien de documentos o proyectos diferenciados.

Artículo 0.1.7.- Modificaciones del Plan General. Justificación y Condiciones

- 1.- Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente en el momento en que se produzcan. En ese contexto, las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. Con ese fin y en razón a sus repercusiones, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad, aparcamiento y redes de infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la modificación lo haga necesario u oportuno.
- 2.- Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.
- 3.- Todo proyecto de revisión parcial o de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios y/o límites establecidos en la legislación vigente en el momento para dichos supuestos.
- 4.- Además de las dotaciones previstas en la legislación vigente (espacios libres, etc.), y con independencia del uso de la zona o parcela afectada, el incremento de edificabilidad que se produzca será complementado con una dotación mínima adicional de aparcamiento, acorde con el ratio establecido para los distintos usos en el planeamiento y Normativa urbanísticas o en las Ordenanzas municipales que correspondan.
- 5.- En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos su refundición y/o actualización para incorporar las mismas se estará a lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 0.1.8.- Condiciones para la revisión del Plan General

- 1.- Independientemente de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal, bien por razones de legalidad -cambios legislativos; bien por adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación territorial; o

bien por razones de oportunidad y/o necesidad, se deberá proceder a iniciar los trámites para su revisión integral en cualquiera de los supuestos que se exponen a continuación:

- A. Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a las previsiones de población y a la progresión de su crecimiento, entendiéndose que se estaría produciendo esta circunstancia cuando la población del municipio irunés en cada una de las fechas horizonte señaladas en el capítulo la Memoria de Ordenación del Plan General en el que se exponen las proyecciones de población, superase en un 3% las cifras de población previstas en dicho capítulo para cada uno de esos momentos.
 - B. También se entenderá que se habría llegado a esta circunstancia cuando se produjeran otras situaciones cuya evaluación llevase a una conclusión equivalente en cuanto a la capacidad de las previsiones del Plan en función de la población residente en el municipio.
 - C. En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para más del 75% de la nueva superficie residencial propuesta en esta revisión o de la nueva superficie de actividades económicas planificadas, consideradas cada uno de estos dos tipos de usos de forma independiente.
 - D. Cuando se produjeran modificaciones que afectaran de forma importante o en cuantía significativa a la recalificación y/o a la clasificación urbanística de los terrenos previstos para su desarrollo. Se debería considerar esta circunstancia cuando mediante un expediente de modificación se tratasen de reclasificar como suelo urbanizable terrenos previamente clasificados como suelo no urbanizable, cuya superficie excediese en más de un 20% la de los suelos clasificados como urbanizables en este Plan.
 - E. Siempre que, previo análisis de la situación existente al respecto, se concluya que, o bien se ha visto alterada de manera sustancial la estrategia de evolución urbana y de ocupación del suelo definida en este Plan General, o bien es necesario acometer un cambio de dicha estrategia.
- 2.- Aparte de lo que prevea en su momento la legislación aplicable, se deberá proceder a la revisión parcial del Plan General, en los supuestos en los que resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo de terrenos del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario y, por otro, dicha reconsideración afecte solamente a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.
 - 3.- A los efectos de la adopción de cualquiera de las decisiones de revisión integral o parcial anteriores se procederá a una evaluación previa mediante la elaboración del o de los necesarios informes, que recogerán tanto la situación existente en los terrenos y materias afectados en cada caso, como de la conveniencia o no de las citadas revisión integral o parcial.

CAPITULO 0.2.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 0.2.1.- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales.

- 1.- La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto de rango general como el promovido en su desarrollo, se complementa con las determinaciones reguladoras del régimen de tratamiento de los distintos elementos y realidades identificados en el artículo siguiente, cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de las mismas, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación o mejora, bien para su corrección o eliminación.

Dichas afecciones, así como el conjunto de parámetros reguladores del tratamiento de las mismas, se identifican como condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

- 2.- Estos condicionantes tienen su origen en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Irun, incluidos los instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados. Su carácter, vinculación y rango normativo o bien meramente orientativo, son los establecidos en cada caso en las mencionadas disposiciones o instrumentos.
- 3.- En principio los ámbitos territoriales afectados por dichos condicionantes son los reflejados en la serie de los Planos de Afecciones y los señalados en los Planos del Informe de Sostenibilidad Ambiental. En algunos casos las delimitaciones se efectúan de manera precisa y en otros de forma aproximativa u orientativa, según la particular naturaleza de la afección a definir.
- 4.- En todos los condicionantes y afecciones que se encuentren en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al del planeamiento urbanístico municipal, se estará a lo que resulte de los primeros, incluso en lo referente a la identificación y precisa delimitación de los ámbitos afectados.
- 5.- En base al criterio anterior, las delimitaciones reflejadas en los planos de este Plan General serán consideradas como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo en los casos en los que se indique expresamente otro criterio, como por ejemplo, cuando el planeamiento municipal defina una delimitación con mayor precisión y que habrá de ser entendida como la transposición de las disposiciones o instrumentos referidos originalmente a una escala de menor detalle que es necesario trasladar a las escalas propias empleadas por el Plan General para señalar la ordenación del terreno municipal.

Artículo 0.2.2.- Sistematización de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

El tratamiento de las afecciones y condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística se sistematiza de la siguiente manera:

- Espacios y especies naturales de protección.
 - LIC - Lugares de Importancia Comunitaria.
 - Espacios Naturales Protegidos
 - Áreas de Interés Natural y hábitats de vegetación de interés.
 - Áreas de protección de la fauna.
 - Terrenos de alto valor agrológico y explotaciones estratégicas.

- Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.
- Corredores ecológicos
- Áreas inundables.
- Áreas acústicas.
- Suelos potencialmente contaminados.
- Áreas de interés arqueológico.
- DPMT - Dominio público marítimo-terrestre y zona de protección.
- Servidumbres aéreas del aeropuerto de San Sebastián.

Sea mediante la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo o mediante cualquier otro mecanismo que con ese fin se estime adecuado, podrán definirse nuevas variantes de condicionantes superpuestos, en atención a la asignación a los mismos de un régimen particular de tratamiento e intervención.

Artículo 0.2.3.- Régimen general de regulación de los Espacios y especies naturales protegidos.

- 1.- El régimen de regulación urbanística general de los terrenos afectados por los distintos elementos naturales que están protegidos por algún instrumento o legislación (Lugares de Importancia Comunitaria / LIC; Espacios Naturales Protegidos; Parques naturales y Áreas de interés natural y Hábitats de vegetación de interés y árboles singulares será el establecido con carácter vinculante en las disposiciones legales, planes, directrices y proyectos reguladores que estén vigentes y cuyas determinaciones sean de obligada aplicación.
- 2.- En particular se deberá contemplar lo previsto en el Plan Especial de Protección y Ordenación de los Recursos Naturales en el Área de Txingudi, y el Parque Natural de Aiako Harria así como sus correspondientes Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión.
- 3.- Complementariamente será de aplicación el establecido de manera específica en este Plan General para la o las correspondientes zonas globales en las que se integran cada uno de esos elementos.

Artículo 0.2.4.- Régimen general de regulación del Dominio público marítimo-terrestre y márgenes de protección.

- 1.- El régimen urbanístico general de los terrenos afectados por el Dominio público marítimo – terrestre es el establecido con carácter vinculante en las disposiciones legales y correspondientes expedientes de deslinde, complementado por lo previsto en

este Plan General para las correspondientes zonas globales en las que se integran los terrenos afectados.

- 2.- Se estará a ese respecto, a lo establecido tanto en la vigente Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y en las disposiciones promovidas en su desarrollo, como en el también vigente Plan Territorial Sectorial de protección y ordenación del litoral de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado mediante Decreto de 13 de marzo de 2007.
- 3.- La actuación sobre el dominio público marítimo-terrestre requerirá el otorgamiento previo del correspondiente título habilitante.
- 4.- Se deberá respetar la servidumbre de tránsito establecida en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- 5.- Las obras e instalaciones que fueran existentes en el momento en el que entró en vigor la ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo determinado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.
- 6.- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de costas y concordantes de su Reglamento.

Además, en aquellos nuevos ámbitos de Planeamiento que se consideran sujetos al régimen de servidumbre aeronáutica se ha introducido la siguiente mención específica:

“Este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la línea de costa, se deberán contemplar las limitaciones establecidas en la Ley de Costas y en su Reglamento sobre los usos admisibles en el dominio público marítimo terrestre según las distintas zonas del dominio público y zonas de servidumbre de protección. Con este objeto se refleja en el Plano de Calificación Global que se adjunta como documentación gráfica de este ámbito tanto la línea del dominio público deslindado como las líneas que delimitan la zona de protección y la de ribera de mar.”

Artículo 0.2.5.- Régimen general de regulación de los cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos.

El régimen general de tratamiento de los cauces y de sus márgenes que hayan sido señalados como tales es el establecido con carácter vinculante en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial vigentes, en particular la Ley de Aguas y demás disposiciones promovidas en su desarrollo, así como el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998. De forma complementaria será de aplicación el régimen establecido por el Plan General en las correspondientes zonas de uso global en las que se encuentren los cauces específicamente señalados.

Artículo 0.2.6.- Régimen general de regulación de los Corredores ecológicos.

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en esos ámbitos será el establecido con carácter vinculante en las disposiciones legales vigentes en la materia en cada caso y el que de forma complementaria haya establecido el Plan General en las correspondientes zonas de uso global en las que se encuentren dichos terrenos.

Artículo 0.2.7.- Régimen general de regulación de las Áreas inundables.

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en esos ámbitos será el establecido con carácter vinculante en las disposiciones legales vigentes en la materia en cada caso y el que de forma complementaria haya establecido el Plan General en las correspondientes zonas de uso global en las que se encuentren dichos terrenos.

Artículo 0.2.8.- Régimen general de regulación de las Áreas acústicas.

- 1.- El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en esos ámbitos será el establecido con carácter vinculante en las disposiciones legales vigentes en la materia en cada caso y el que de forma complementaria haya establecido el Plan General en las correspondientes zonas de uso global en las que se encuentren dichos terrenos.
- 2.- De conformidad con los criterios establecidos al respecto en las referidas disposiciones legales, se procederá a la formulación y aprobación de los correspondientes mapas de ruido y consiguientes planes zonales, a promover tanto por las Administraciones competentes en materia de grandes infraestructuras de comunicación (viaria, ferroviaria, etc.) como por el propio Ayuntamiento de Irun, con el objeto de realizar un diagnóstico preciso de la problemática existente en la materia y enfocado a la posterior determinación de las correspondientes medidas de prevención, eliminación y/o corrección de dicha problemática.
- 3.- En particular y en relación con las servidumbres acústicas vinculadas a la navegación aérea se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable y Criterios de Referencia y más en concreto a:

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, que establece las Servidumbres Aeronáuticas, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre) por la que se establecen las Servidumbres Acústicas en razón de la Navegación Aérea.

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº276, de 18 de noviembre).

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (B.O.E. nº 254, de 23 de octubre) por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Las Huellas de ruido que figuran en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006, (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto).

Además, en aquellos nuevos ámbitos de Planeamiento que se consideran sujetos al régimen de servidumbre aeronáutica se ha introducido la siguiente mención específica:

Por otro lado, en los ámbitos de Planeamiento que se consideran limítrofes con los sectores ferroviarios se ha introducido la siguiente mención específica:

“Asimismo y en relación también con la proximidad o contigüidad de este ámbito con la zona limítrofe del sector ferroviario, para la obtención de la licencia de edificación, los proyectos de nueva edificación incluidos en los sectores de planeamiento colindantes con el ferrocarril, deberán incluir un estudio específico del nivel de ruido y de las vibraciones producidas por el ferrocarril en el ambiente interior de los edificios, así como de las correspondientes medidas adoptadas por dichos proyectos que aseguren que el índice de percepción vibratoria y el nivel de ruidos dentro de la edificación, no supera el permitido por la legislación sectorial vigente.”

Artículo 0.2.9.- Régimen general de regulación de los Suelos potencialmente contaminados.

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en esos ámbitos será el establecido con carácter vinculante en las disposiciones legales vigentes en la materia en cada caso y el que de forma complementaria haya establecido el Plan General en las correspondientes zonas de uso global en las que se encuentren dichos terrenos.

Artículo 0.2.10.- Régimen general de regulación de las Áreas de interés arqueológico.

El régimen de edificación y uso de los terrenos integrados en esos ámbitos será el establecido con carácter vinculante en las disposiciones legales vigentes en la materia en cada caso y el que de forma complementaria haya establecido el Plan General.

Artículo 0.2.11.- Régimen general de protección de las servidumbres aeronáuticas.

1. De acuerdo con la legislación vigente, en lo referente a las servidumbres aeronáuticas se estará a lo previsto en la Normativa Sectorial y en particular las siguientes:

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificación por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E nº 162, de 8 de julio).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. nº 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre).

Real Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián (B.O.E. núm. 89, de 13 de abril).

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (B.O.E. nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Orden del Ministerio de Fomento de 19 de noviembre de 1999 por la que es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Barajas (B.O.E. nº 300, de 16 de diciembre).

2. Además, en aquellos nuevos ámbitos de Planeamiento que se consideran sujetos al régimen de servidumbre aeronáutica se ha introducido la siguiente mención específica:

“Al encontrarse este ámbito dentro de la Zona de Servidumbres Aeronáuticas Legales pertenecientes al Aeropuerto de San Sebastián, para la obtención de la correspondiente autorización de obras se deberá cumplir la Normativa Sectorial y legislación aplicable respecto a las servidumbres aeronáuticas y a las afecciones acústicas derivadas de las mismas. En consecuencia la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en estos terrenos no podrá superar las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres, cumpliéndose además los requisitos de insonorización necesarios.

En la documentación gráfica de este Plan General se acompaña un plano con el avance de la ordenación de este ámbito, superpuesto a las afecciones configuradas por la proposición no de Ley de 25 de Junio de 2008. Se incluye la definición de las alturas máximas de la edificación en función de las rasantes de terreno previstas.”

Artículo 0.2.12.- Régimen general de regulación del dominio ferroviario.

- 1.- A este respecto se tienen en cuenta las disposiciones que de acuerdo con la Ley 3/2003 regulan las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios.

Además, en aquellos nuevos ámbitos de Planeamiento próximo a las zonas ferroviarias se ha introducido la siguiente mención específica:

“Para este ámbito, debido a su situación de proximidad o contigüidad con la zona limítrofe del sector ferroviario, y de acuerdo con la Ley 3/2003 que regula las condiciones especiales para actuaciones que puedan llevarse a cabo en las áreas limítrofes a los ejes ferroviarios, se deberán considerar los límites de la zona de dominio público de 8 mts., la zona de protección de 70 mts., y el límite de la edificación, de 50 mts., que en zonas urbanas se reduce a 20 mts., según queda referido en los arts. 13, 14 y 16 de la mencionada Ley. Asimismo, y según el art. 15 se deberá tener en cuenta que para ejecutar en las zonas de dominio público y

protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).”

Así como en las zonas ferroviarias próximas a las infraestructuras ferroviarias del Ente Público Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea, se ha introducido también la correspondiente mención específica:

“En cuanto a la proximidad de este ámbito con el sector ferroviario dependiente del Ente Público Red Ferroviaria Vasca – Euskal Trenbide Sarea, se señala que además del cumplimiento de la legislación vigente en la materia, se deberá también respetar y adaptarse a lo previsto en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y en concreto al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria aprobado por el Decreto 41/2001.”

TITULO PRIMERO

CALIFICACION DEL SUELO

CAPITULO 1.1.- USOS URBANISTICOS

Artículo 1.1.1.- Sistematización general de los usos urbanísticos

1.- Se distinguen los siguientes usos urbanísticos:

- Usos residenciales**
- Usos industriales**
- Usos terciarios**
- Usos rurales y de explotación del litoral**
- Usos de comunicaciones**
- Usos ferroviarios**
- Usos de cauces fluviales**
- Usos de espacios libres**
- Usos de equipamiento comunitario**
- Usos de infraestructuras de servicios**

2.- Los usos globales se han hecho coincidir con la calificación global, con lo que se simplifica el entendimiento normativo del Plan y el esquema funcional del mismo.

3.- Asimismo, en lo que respecta a la regulación de su implantación en las zonas de uso global -formulada a través de la Calificación Global -o de uso pormenorizado-formulada a través de la Calificación Pormenorizada-, los **usos urbanísticos**, se definen como **característicos**- uso predominante en la zona, que caracteriza a ésta desde un punto de vista funcional y de tipología edificatoria-, **autorizados**, o **prohibidos**.

Además, en las diferentes zonas de uso global y, salvo que expresamente se señale lo contrario en el capítulo 1.2 Calificación Global del presente título, se considerarán autorizados sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados **usos de servicio básicos**. Se consideran como tales los usos infraestructurales y de servicio, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se señalan expresamente en el artículo siguiente -usos de circulación rodada y peatonal, aparcamiento de servicio comerciales, exclusivamente, en este caso, en las cuantías definidas por el Reglamento de Planeamiento como dotación obligatoria para el Suelo Urbanizable, y usos de infraestructuras de servicios al servicio directo de la zona de uso global correspondiente-.

4.- La sistematización reseñada anteriormente, así como el desarrollo que de la misma se efectúa en el artículo siguiente, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar los usos no incluidos en ella de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Asimismo, con similar criterio, podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o parcela determinadas.

- 5.- Aquellas instalaciones que por su magnitud o características funcionales planteen necesidades singulares -no resolubles adecuadamente en el marco de ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente- en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, u otros que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretenda su implantación -por ejemplo, determinados usos comerciales de gran superficie, talleres de reparación de vehículos u otros-, podrán considerarse como **usos prohibidos** -o, en su caso, ser objeto de la imposición de obligaciones singulares al respecto en la correspondiente concesión de licencia- aun cuando hayan sido autorizados con carácter genérico de manera expresa por el planeamiento.
- 6.- La caracterización de un **uso urbanístico** como **uso autorizado** no excluye, en algunos casos -Suelo No Urbanizable y otros-, la exigencia de trámites específicos de autorización previos a la concesión de la licencia que legalice su implantación.
- 7.- Se entienden como **usos asimilados** a un uso determinado, aquellos otros usos cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los locales colindantes sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente se implantan en similares condiciones a las de aquél -p.e.: el despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda, o, los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales- y que, expresamente se identifiquen como tales en el artículo siguiente.

Asimismo, se entienden como **usos auxiliares** de otros usos, los usos de servicio a los anteriores cuya implantación se produzca en la misma parcela e integrada funcionalmente con la del uso principal.

Por el contrario un uso se califica como **autónomo** cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona de uso global o parcela determinada, un uso puede estar autorizado como **uso auxiliar** de otros pero prohibido como **uso autónomo** -p.e.: el uso de vivienda en las Zonas Rurales

La consideración de un uso como **característico** o **autorizado** en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como **asimilados** y **auxiliares** del mismo, con la salvedad, en este último caso, de aquellos **usos auxiliares** en los que expresamente se especifica lo contrario, en el artículo siguiente.

- 8.- Las Actividades Clasificadas (A.C.) y las Actividades Exentas de Licencia de Actividad (A.E.L.A.), definidas en la legislación medioambiental vigente, deberán cumplimentar en todo caso, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente documento, los requerimientos que resulten de su aplicación de acuerdo con la normativa establecida en la referida legislación.

Artículo 1.1.2.- Contenido de los usos urbanísticos

1.- USOS RESIDENCIALES

- Se definen dos modalidades de **usos residenciales**: el **uso de vivienda** y el de **residencia comunitaria**.
- Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por Unidad Habitacional. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares.

Asimismo tendrán esa condición, el uso de garaje, o guarda de vehículo, en todas sus categorías; las instalaciones deportivas -piscina, frontón, etc.-; y los depósitos y otras instalaciones de abastecimiento energético de uso privativo de las construcciones de vivienda; pero, en estos casos, su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento pormenorizado.

Los usos industriales de 1ª categoría, las pensiones -hasta doce camas en total- y las oficinas y despachos profesionales, cuando el local en el que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 125 m² de superficie útil, se considerarán como usos asimilados al de vivienda. En cualquier caso, las actividades sujetas a la legislación medioambiental vigente deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente proyecto, los requerimientos de la citada legislación.

- Se entiende por uso de residencia comunitaria el alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por Unidad Habitacional ocupada, ejercido con carácter no asistencial, aunque, sin fines directa y prioritariamente lucrativos y en régimen de titularidad privada. Entre ellos se considerarán los de residencias de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores y albergues de titularidad privada.

Este uso comprenderá también los usos auxiliares correspondientes, y, como usos asimilados, los usos industriales de categoría 1ª, el de oficinas y el de despachos profesionales, ejercidos exclusivamente por el personal de la residencia.

2.- USOS INDUSTRIALES

- Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes actividades:
 - Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.
 - Los almacenes destinados a la conservación, guarda, distribución de productos, los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, todos ellos con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.
 - Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
 - Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo, así como el lavado de vehículos independiente, y no asociado al uso de gasolinera.
 - Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.
 - Los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable - estructura de perfilería metálica con cimentación, cierre acristalado y solera- en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.
 - En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.
 - Los usos auxiliares del **uso industrial** principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicios -depósitos de instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc-, garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares. En ningún caso, se considerará incluida la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa.
- Los **usos industriales** se clasifican en **categorías**, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general:
 - Categoría 1ª
 - Comprende a las actividades industriales carentes de molestias o peligrosidad, de carácter individual o familiar, que, en su caso, utilicen máquinas o motores de potencia no superior a 3 Kw. cada uno, con una potencia total instalada de los mismos inferior a 6 kw. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u). Se considerarán asimilados a los usos residenciales, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

- Categoría 2ª

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad, no generar molestias para los usos colindantes -producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.,- no producir molestias -o por incorporar medidas correctoras-, utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 Kw. cada uno, disponer de una potencia instalada inferior a 25 kw, y utilizar una superficie inferior a 250 m² (u).

En concreto, se considerarán incluidos en esta categoría los pequeños talleres de reparación de automóviles que presten servicios de asistencia técnica rápida y los pequeños talleres de motocicletas. En ningún caso se considerarán incluidos en esta categoría los talleres destinados a la reparación de chapa y pintura, y vehículos pesados.

Los usos industriales de 2ª categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos. En general, cualquier tipo de actividad definida para los usos industriales y ubicada en las zonas urbanas calificadas globalmente como residenciales, deberá necesariamente ser desarrollada en la franja horaria máxima definida desde las 8,00 hasta las 22,00 horas.

- Categoría 3ª

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio -superficie de parcela ocupada por la edificación inferior a 3.600 m²(pe) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t) -que no puedan ser consideradas de categoría 1ª y 2ª por incumplir alguno de los requisitos exigidos, o que, en general, y aun con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o continuas a ellos.

En concreto, se incluirán en esta categoría los talleres de reparación de vehículos y maquinaria con más de 250 m² (u) de superficie utilizada, los almacenes y depósitos al aire libre y los viveros de plantas y flores en construcciones fijas y estables que no guarden relación con la naturaleza del terreno en el que se implanten.

Los usos industriales de categoría 3ª deberán implantarse, con carácter general, exclusivamente en zonas de uso global destinadas de forma predominante a este fin.

- Categoría 4ª

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande -superficie de parcela ocupada por la edificación superior a 3.600 m²(pe) o de techo edificado superior a 5.000 m² (t)-, y las que, con independencia de su tamaño, resulten incompatibles, en todo caso, con las zonas residenciales o con la colindancia directa con otras industrias, por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras. Asimismo se incluirán aquellas actividades productivas que dan lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios

colindantes, por lo que no resulta compatible la utilización compartida con otras actividades.

Únicamente podrán implantarse en zonas de uso industrial, sobre parcelas destinadas específicamente a ellas, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo las actividades auxiliares necesarias -almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento, y otras similares.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse -esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en el planeamiento pormenorizado- la vivienda del guarda de la instalación -una (1) vivienda por cada parcela de uso industrial-.

- Categoría 5ª

Comprende las actividades industriales que por la extensión del ámbito de producción necesario -superficie de parcela superior a 20.000 m² - o su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos, suficientemente alejados de otras zonas de carácter urbano.

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, si bien, excepcionalmente, y previa autorización expresa por el planeamiento, la implantación podrá realizarse en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4ª e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse -esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en el planeamiento pormenorizado- la vivienda del guarda de la instalación -una (1) vivienda por cada parcela de uso industrial-.

- Para adscribir una actividad industrial a una categoría de **uso industrial** determinada, se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos de potencia instalada:

- Molestias:

- Producción de ruido (Exterior de local propio y vecino más afectado)
- Producción de calor.
- Producción de vibraciones.
- Producción de polvo.
- Producción de aguas residuales.
- Producción de residuos industriales.
- Volumen de cargas y descargas de mercancías.
- Necesidades de aparcamiento.
- Instalaciones o almacenamientos visibles.
- Aglomeraciones de personal.

- Nocividad e insalubridad:
 - . Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
 - . Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
 - . Manipulación de materias tóxicas.
 - . Producción de radiaciones.
 - . Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.
- Peligrosidad:
 - . Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.
 - . Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
 - . Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.
- Para la aplicación de los límites de potencia establecidos, se tomará en consideración únicamente la potencia mecánica destinada tanto a la producción industrial y al desarrollo de la actividad correspondiente como la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción, acondicionamiento del local o su mantenimiento, o la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.
- Los límites de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la administración competente, para lo cual deberá formularse la correspondiente Ordenanza municipal de ruidos y vibraciones.
- A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o, a recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garaje auxiliares.

3.- USOS TERCIARIOS

- Estos usos urbanísticos comprenden las actividades de servicio a la población ejercidas con fines de lucro. Se establecen las siguientes modalidades de **usos terciarios**:

- Usos hoteleros**
- Usos comerciales**
- Usos de oficinas**
- Usos recreativos**
- Usos terciarios diversos**
- Uso de campamentos turísticos**
- Uso de garaje**
- Uso de gasolinera.**
- Uso de transporte por carretera.**

Los usos terciarios, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacio de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª

Pequeño local de hasta 15,00 m² de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos -aceras, jardines y áreas peatonales y otros-, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos -en régimen de concesión administrativa-, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios libres privados (RS) que así se establezca.

- Categoría 2ª

Actividades que ocupen menos de 250 m² de superficie útil, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas designadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas. Asimismo, deberán utilizar máquinas o motores de potencia inferior a 5 kw. cada uno, y disponer de una potencia instalada inferior a 25 kw.

- Categoría 3ª

Actividades que ocupen más de 250 m² y menos de 750 m² de superficie útil, para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia, podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente, -en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales- desde la vía pública.

- Categoría 4ª

Actividades que ocupen más de 750 m² de superficie útil y tengan menos de 1.500 m² de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación de aparcamiento.

- Categoría 5ª

Actividades que utilicen más de 1.500 m² de superficie de techo, las cuales -salvo que el planeamiento pormenorizado especifique lo contrario garantizando de forma expresa la inexistencia de incompatibilidades de funcionamiento en los aspectos señalados anteriormente- deberán ocupar de forma exclusiva la parcela sobre la que se sitúen, disponiendo en su interior los espacios de acceso, aparcamientos, maniobra y carga y descarga necesarios.

Se considerarán asimilados a los **usos terciarios** de 2ª 3ª y 4ª categorías, los usos industriales de categorías 1ª ó 2ª, las oficinas, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los usos terciarios diversos y el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, sociocultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de **usos comerciales**, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de estas circunstancias, sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Igualmente se considerarán asimilados a estas categorías, los usos de hostelería, que deberán además cumplir la reglamentación específica municipal que esté vigente en cada momento.

Los usos terciarios que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generan riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción a la legislación medioambiental vigente.

- Se entiende por **uso hotelero** el hospedaje de personas, con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades-hoteles, hostales, hoteles-residencia, moteles, pensiones y aparthoteles.

Entre los usos anejos y auxiliares al **hotelero**, se considerarán, un local de vivienda por instalación hotelera, y el uso de garaje, el cual, sin embargo, podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

Los conjuntos de apartamentos, cuando no cumplimenten los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como aparthoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como un conjunto de viviendas.

- Los **usos comerciales** comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo -al por mayor o al por menor-, los negocios de hostelería -bares, cafeterías, pubs y restaurantes- y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías -recogida y entrega de prendas- y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter -auxiliares de los usos comerciales- en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.
- El **uso de oficinas** comprende las actividades administrativas, de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.
- Los **usos recreativos** comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados -gimnasios, piscinas, y otros-, y los parques recreativos y deportivos al aire libre. Igualmente, y como asimilación a los usos de hostelería, deberán cumplir la reglamentación específica municipal que esté vigente en cada momento.
- Los **usos terciarios diversos** comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes y otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.
- El **uso de campamentos turísticos** comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas, y otros.

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio -hasta dos unidades-, las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables.

Se excluye de este uso, por el contrario, el alojamiento en cabañas, bungalows, o cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

- El **uso de garaje** comprende la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados. En el uso de garaje se diferencian cuatro categorías en función de la superficie del local ocupado:

· Categoría 1ª:	<	150 m ² (t)
· Categoría 2ª:	>	150 m ² (t)
	<	1.000 m ² (t)
· Categoría 3ª:	>	1.000 m ² (t)
	<	2.500 m ² (t)
· Categoría 4ª:	>	2.500 m ² (t)

Asimismo en el uso de garaje se establecen las variantes de garajes de uso privado. Se considerarán como de garajes de uso privado aquellos garajes que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa; y como de garajes de uso público aquéllos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Este uso comprende, también, los usos auxiliares correspondientes, como los de servicios higiénicos, cuartos de instalaciones y otros. Se consideran, sin embargo, excluidos los usos de estación de servicio, lavado de vehículos, y taller de reparación de los mismos.

Los usos de garaje y aparcamiento se considerarán, con carácter general usos auxiliares de los usos residenciales, industriales y terciarios, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar a las necesidades de dotación del uso principal al que dé servicio.

- El **uso de gasolineras** comprende las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos asociado. Se deberán implantar en parcelas que se destinen de manera exclusiva a este uso; en espacios públicos, cuando así se autorice de manera expresa por el planeamiento, o, excepcionalmente, en parcelas destinadas a las modalidades de equipamiento de servicios públicos compatibles con ellas.
- El **uso de centros de transporte por carretera** comprende las estaciones de autobuses, los centros de contratación de cargas para el transporte por carretera, las estaciones de camiones y autobuses y otros usos similares, así como los usos auxiliares y complementarios correspondientes como hostelería, suministro de combustible.

4.- USOS RURALES

- Comprenden estos usos todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes modalidades, de acuerdo con la definición de usos del medio físico regulados por las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad del País Vasco:

- A.- Protección Ambiental**

- A.1.- Conservación
 - A.2.- Mejora Ambiental

- B.- Ocio y Esparcimiento**

- B.1.- Uso Público Extensivo
 - B.2.- Uso Público Intensivo
 - B.3.- Actividades Cinegéticas y Piscícolas

- C.- Explotación de los Recursos Primarios**

- C.1.- Agricultura
 - C.2.- Invernaderos
 - C.3.- Agrarios no profesionalizados
 - C.4.- Ganadería
 - C.5.- Forestal
 - C.6.- Explotación de recursos marinos y del litoral
 - C.7.- Industrias Agrarias
 - C.8.- Actividades Extractivas

- **A.- PROTECCION AMBIENTAL**

- A.1.- Conservación

- Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos.

- A.2.- Mejora Ambiental

- Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

- **B.- OCIO Y ESPARCIMIENTO**

- B.1.- Uso Público Extensivo

- Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito

peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

B.2.- Uso Público Intensivo

Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, crematorios de basuras o alguna edificación de servicio al uso.

B.3.- Actividades Cinegéticas y Piscícolas

Práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación, nacional o autonómica, que las regulan. Deberá asimismo procurarse la gestión del territorio a los efectos de estas actividades: cotos, reservas, etc.

- C.- EXPLOTACION DE RECURSOS PRIMARIOS

C.1.- Agricultura

Actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de cultivos, incluyendo operaciones de recolección, selección y clasificación de las cosechas dispuestas en condiciones de ser transportadas para su posterior almacenamiento o consumo, así como el aporte de agua y una mayor intensidad de aprovechamiento en el caso del regadío o de la agricultura de invernadero.

Las explotaciones agrarias deberán reunir los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para su explotación económicamente viable. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por el Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipúzkoa, previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

Incluye las construcciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles, aperos de labranza y productos agrarios; producción, extracción y clasificación de los productos agrarios y primera transformación de los productos necesaria para su comercialización o transformación artesanal de los mismos, así como las obras e instalaciones necesarias al regadío o a la agricultura de invernadero. En cualquier caso la superficie construida deberá guardar relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirve o de las explotaciones en caso de productores asociados.

Podrán establecerse limitaciones específicas en función de las diferentes categorías de ordenación. Se incluyen las casas constituidas por una vivienda unifamiliar o bifamiliar ligadas a una explotación agropecuaria para residencia de agricultor, estrictamente ligadas a una explotación directa y previa demostración de su necesidad.

C.2.- Invernaderos

Instalaciones accesibles y con cerramiento para el forzado o protección de cultivos, en las que se pueden desarrollar todas o algunas de las fases del ciclo de los cultivos. Se consideran dos tipos de invernaderos según su carácter estable o provisional.

C.3.- Usos agrarios no profesionalizados

Entre los usos de explotación agraria no profesionalizados se incluirán las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productiva exigidos para ser considerados como usos de explotación agraria comunes. Incluido en este uso se considerará exclusivamente la guarda de aperos de labranza adscritos a la explotación.

C.4.- Ganadería

En general, actividades destinadas a la preparación de la tierra para la obtención de pastos y cultivos forrajeros, así como para el pastoreo. Se admiten construcciones ligadas a explotaciones ganaderas de carácter extensivo o semiextensivo en condiciones equivalentes a las expuestas en C.1.

Muy excepcionalmente podrán realizarse actividades que impliquen remoción de tierras. Sólo se admitirán aquellas construcciones (bordas y construcciones ganaderas menores, abrevaderos, etc.) directamente ligadas al pastoreo. En función de las diferentes categorías de ordenación caben limitaciones específicas, más concretamente en la de “Especial Protección”, donde puede prohibirse o limitarse especialmente.

Se consideran las siguientes clases o tipologías de ganadería:

- Ganadería Intensiva: Aquella en la que los animales se encuentran permanentemente estabulados y consumen pienso no producido en la propia explotación y no disponen de espacios exteriores proporcionados de alimentación natural, y todo ello en correspondencia con lo establecido en la legislación vigente. La ganadería intensiva se considera un uso de industria agraria.
- Ganadería Semiextensiva: Aquella en la que los animales se encuentran preferentemente estabulados pero disponen de espacios exteriores de alimentación natural en proporción adecuada, produciendo la propia explotación la mayor parte del forraje necesario para su alimentación.
- Ganadería Extensiva: Aquella en la que el ganado se encuentra fundamentalmente al aire libre, con una relación de carga ganadera baja por unidad, que mantenga la vegetación natural o un cultivo implantado sin afección apreciable, dispongan o no sobre el terreno de infraestructura mínimas tales como mangas de manejo, balsas o fosas de tratamiento sanitario, abrevaderos, pequeños comederos u otros.

C.5.- Uso Forestal

Incluye la plantación o siembra de especies arbóreas, tanto con un fin especial de protección ecológica o paisajística, como con fin principalmente protector. En cualquier caso se entiende que ambos fines deben combinarse y compatibilizarse, no renunciando

al aprovechamiento económico en los usos forestales, cuya función principal sea la protección y ordenando el uso forestal cuya función principal sea la producción hacia el aprovechamiento sostenido de las masas.

C.6.- Explotación de recursos marinos y del litoral

Incluye las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas como los de transformación de las mismas. Asimismo comprende las actividades de explotación de los recursos naturales del medio marino y costero, vinculadas de forma necesaria al litoral, que requieren la ocupación estable del territorio.

C.7.- Industrias Agrarias

Construcciones destinadas a producciones ganaderas de carácter intensivo en régimen de estabulación permanente y definidas en el apartado C.4, así como industrias agroalimentarias de primera transformación y forestales no ligadas directamente a una explotación. Se consideran incluidas en esta categoría las perrerías e instalaciones destinadas a la guarda de animales de carácter lucrativo.

C.8.- Actividades Extractivas

Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales así como auxiliares vinculadas directamente a éstas. Se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos en la propia zona. No se incluyen las labores de prospección e investigación de los recursos mineros.

Entre las actividades extractivas, no se considerarán incluidos la vivienda de guarda o vigilante, la cual deberá cumplimentar los requisitos generales exigidos para la implantación de este tipo de usos, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, ni los almacenes de áridos independientes de la cantera, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse, las cuales en todo caso, se considerarán como usos industriales de categoría 5ª.

5.- USOS DE COMUNICACIONES VIARIAS

- Se establecen las siguientes modalidades de **usos de comunicaciones**:

Uso de circulación rodada

Uso de aparcamiento

Uso de circulación en bicicleta

- Los **usos de circulación rodada, espacios de protección, aparcamiento** al servicio directo y exclusivo de los demás usos característicos y autorizados en la zona; **circulación peatonal**, y **circulación en bicicleta** tendrá en todo caso el carácter de usos de servicio básicos y se considerarán directamente autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.
- Se entiende por **aparcamiento** el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado.

6.- USOS FERROVIARIOS

- El **uso ferroviario** comprende el de vías férreas y el de estación y los usos auxiliares de este último. Entre ellos, sin embargo, el uso de áreas de maniobra y talleres de reparación del material ferroviario será objeto de regulación específica mediante el correspondiente Plan Especial que establezca los criterios de ordenación necesarios.

7.- USOS DE ESPACIOS LIBRES

- El **uso de espacios libres** es el propio de aquellos espacios en los que se excluyen - salvo excepciones singulares- los desarrollos edificatorios, de dominio público y libre acceso, no destinados a la implantación de elementos de las redes de comunicaciones - carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares-.

El **uso de espacios libres urbanos** comprende el propio de las plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques destinadas al ocio y expansión de la población y a la plantación de arbolado y vegetación en el ámbito urbano, así como el de los espacios no edificables por su carácter residual o de protección de construcciones e infraestructuras en dicho medio. Igualmente se incluyen los espacios libres con aprovechamiento bajo rasante, siempre y cuando dicho aprovechamiento sea público.

Asimismo se incluirán en ellos los usos auxiliares de mantenimiento de la jardinería - guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares- y servicio a los usuarios - aseos públicos y otros similares-, necesario.

El **uso de espacios libres urbanos** tendrá en todo caso el carácter de **uso de servicio básico** y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

En este apartado se incluyen el uso de espacios libres rurales destinados al ocio y expansión de la población, así como el uso de **elementos territoriales** vinculado a elementos naturales del territorio en los que prevalece ese carácter. Es el caso de, entre otros: los cauces fluviales; el dominio público marítimo-terrestre y las zonas situadas en sus márgenes; las zonas de montaña; los parques naturales o, cuando menos, determinadas partes de los mismos; las áreas de interés natural, etc.

8.- USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Los **usos de equipamiento comunitario** comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas sin fines de lucro por entidades públicas o privadas.

En ese sentido, el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como equipamiento comunitario, a partir de la valoración del carácter fundamentalmente asistencial, de servicio público, y no lucrativo, de la misma.

En caso de considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario, o, en su caso, residencial.

- Se establecen las siguientes modalidades de **usos de equipamiento comunitario**:

- Uso de equipamiento docente**
- Uso de equipamiento deportivo**
- Uso de equipamiento institucional**
- Uso de equipamiento sanitario**
- Uso de equipamiento asistencial**
- Uso de equipamiento sociocultural**
- Uso de equipamiento recreativo**
- Uso de equipamiento religioso**
- Uso de equipamiento de servicios públicos**
- Uso de equipamiento aduanero**

- El **uso de equipamiento docente** comprende la enseñanza, en todas sus modalidades -guardería, preescolar, E.G.B., B.U.P., C.O.U., F.P., Educación Especial, de Grado medio, Universitaria, o la posible adecuación de las mismas desde la aplicación de la LOGSE y otras tipificadas o no de forma oficial -tanto de titularidad pública como privada-, así como los usos auxiliares correspondientes.
- El **uso de equipamiento deportivo** comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.
- El **uso de equipamiento institucional** comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las oficinas de correos, Ayuntamiento, etc., así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.
- El **uso de equipamiento sanitario** comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios y los consultorios médicos, veterinarios, y similares -tanto de titularidad pública como privada-, así como los usos auxiliares correspondientes.
- El **uso de equipamiento asistencial** comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población necesitada, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas - tanto de titularidad pública como privada-, así como los usos auxiliares correspondientes.
- El **uso de equipamiento sociocultural** comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de músicas y otros, con carácter no lucrativo.
- El **uso de equipamiento recreativo** comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

- El **uso de equipamiento religioso** comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y lo que pudieran desarrollar en los centros de otras religiones, así como los usos auxiliares correspondientes.
- El **uso de equipamiento de servicios públicos** comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros -así como los usos auxiliares correspondientes-, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.
- El **uso de equipamiento aduanero** comprende los usos institucionales y administrativos vinculados al control de mercancías y personas por el Servicio Aduanero de Estado. Incluye las oficinas, instalaciones policiales de control y vigilancia fiscal y recintos para el depósito de mercancías y aparcamiento de vehículos de transporte, así como los usos auxiliares correspondientes.

Los usos de equipamiento comunitario definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de planeamiento para las zonas de uso global cuyos usos predominante sean residenciales, industriales o terciarios, se considerarán con carácter general en todas las zonas citadas como usos de servicio básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

Entre ellos no se considerarán en ningún caso los usos de equipamiento de servicios públicos, cuya implantación -salvo en aquellas modalidades asimilables a los usos industriales en las zonas destinadas de manera predominante a este último tipo de usos- deberá, por el contrario, autorizarse en cada caso de manera expresa por el planeamiento.

9.- USOS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- Se establecen las siguientes modalidades de **usos de infraestructuras de servicios**
 - Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua**
 - Uso de infraestructuras de alcantarillado y depuración de aguas residuales**
 - Uso de infraestructuras de suministro eléctrico**
 - Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización**
 - Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles**
 - Uso de vertederos de residuos sólidos**
- El **uso de infraestructuras de abastecimiento de agua** comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras; las grandes arterias de abastecimiento; y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.
- El **uso de infraestructuras de alcantarillado y depuración de aguas residuales** comprende las estaciones de tratamiento y depuración, los grandes colectores, las estaciones de bombeo y las redes de alcantarillado.

- El **uso de infraestructuras de suministro eléctrico** comprende las estaciones y subestaciones de distribución, los centros de transformación, y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución -incluso alumbrado público.
- El **uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización** comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, los faros y otros similares, así como los usos auxiliares correspondientes, y las redes correspondientes.

Las centrales telefónicas y las emisoras y centros de producción de radio y T.V. se considerarán asimilados a los usos comerciales y de oficinas.

- El **uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles** comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

- El **uso de vertederos de residuos sólidos** comprende los vertederos para la eliminación de residuos orgánicos e inertes en condiciones controladas, autorizados de forma expresa, y sometidos a las condiciones establecidas por la vigente legislación medioambiental.
- Las redes de distribución de servicios de todo tipo -agua, saneamiento, energía, eléctrica, telefónica, gas y otros- las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica y los depósitos de derivados del petróleo -gasóleo o fuel oil- de servicio directo al usuario se considerarán como **usos de servicio básicos**, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, aquellas instalaciones y redes que por su carácter lucrativo o por las características de las mismas, así como por su destino no de servicio directo al usuario, como pueden ser las redes de telefonía, incluso las antenas, las estaciones o subestaciones de transformación de energía eléctrica, las redes y estaciones de regulación de gas, los depósitos de gases combustibles licuados y otros similares que pudieran considerarse incompatibles con el uso global donde se ubican, deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

CAPITULO 1.2.- CALIFICACION GLOBAL

Artículo 1.2.1.- Formulación del régimen de Calificación Global

El ámbito ordenado por el presente Plan General queda sometido al régimen de Calificación Global establecido en los siguientes documentos del mismo:

- El presente capítulo 1.2 Calificación Global y el apartado referido al Régimen Urbanístico General de las fichas de ámbitos de Planeamiento.
- El plano de Calificación y Estructura General del Núcleo Urbano de Irún del Documento E. Planos.

Artículo 1.2.2.- Sistematización de la Calificación Global

1.- La Calificación Global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas de uso global:

- ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R)
- ZONAS DE USOS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS (A)
 - (Usos Industriales y/o Terciarios)
- ZONAS RURALES (Z)
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS (V)
- SISTEMA GENERAL DE USOS FERROVIARIOS (F)
- ESPACIOS LIBRES (L)
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)
- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS (S)

2.- Definición de la Calificación Global.

- Es la que asigna un uso global (por ejemplo: Residencial, Actividades Económicas, etc.) a una porción del territorio, cuando no hay necesidad de acudir a una definición detallada de la forma en que dicho uso se va a distribuir y ordenar sobre el terreno. Regula su compatibilidad respecto a los usos característicos definidos para cada calificación pormenorizada-
- Se identifica con un código de una sola letra, la que define el uso global.

Artículo 1.2.3.- Régimen general de edificación y uso aplicable a las zonas de uso global

1.- El régimen de edificación y uso aplicable a las zonas de uso global, se configura a través de las determinaciones definidas en el presente capítulo, así como en las determinaciones particulares para cada zona de uso global que debe desarrollar el planeamiento pormenorizado.

2.- Régimen general de edificación y uso aplicable a los tipos de zonas de uso global establecidos:

ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R)

Zonas conformadas por asentamientos predominantemente residenciales.

1.- REGIMEN DE EDIFICACION:

Se establecen 3 variantes básicas de regulación de la edificación (a través de la definición de alineaciones y perfiles, por la definición y localización del volumen de edificación, y en relación con la parcela), lo que da lugar a las ordenanzas que desarrollan las tres variantes básicas.

a- Por alineaciones y perfiles:

Casco Antiguo (RA)
Alineación a Vial (RV)

b- Por localización y definición del volumen:

Colectiva en Bloque (RB)

c- En relación con la parcela o en su caso mediante la localización y definición del volumen:

Colectiva en Parcela (RP)
Unifamiliar Aislada (RU)
Unifamiliar Adosada (RD)

En el caso de Suelo Urbano de Ordenación Directa, las citadas Ordenanzas son de aplicación directa. En el caso de los Ámbitos sometidos a planeamiento posterior se aplican estas ordenanzas pero con un carácter orientativo siendo completadas y plenamente desarrolladas por el Planeamiento de Desarrollo.

2.- REGIMEN DE USO:

Uso característico: - **Vivienda.**

Usos autorizados: - **Residencia Comunitaria.** (En parcelas destinadas de manera específica a ese uso en las condiciones que se establecen para las mismas en el Título Cuarto del presente documento).

- **Industriales.** (Podrán implantarse, como usos asimilados al de vivienda -los usos industriales de 1ª categoría exclusivamente-, y, como usos asimilados a los usos comerciales -los de 1ª y 2ª categorías-, en los locales destinados a dichos usos).

- **Terciarios.** (Podrá implantarse en parcelas destinadas de manera específica a estos usos, o en parcelas de vivienda, en las condiciones que se establecen para las mismas en el Título Cuarto del presente documento).

- **Garaje.** (Podrá implantarse, en cualquiera de sus modalidades -uso público o uso privado- y en sus categorías 3ª y 4ª, en parcelas destinadas de forma predominante a este uso y, en el subsuelo de los espacios públicos, en ambos casos exclusivamente bajo rasante; y, en parcelas de vivienda, de usos terciarios o de equipamiento comunitario, en todas sus modalidades y categorías, bajo rasantes y en planta baja, debiendo ser objeto, en todos los casos, de regulación específica por el planeamiento pormenorizado).
 - **Equipamiento Comunitario.** (Podrán implantarse, en sus modalidades compatibles con el uso característico zonal -se excluyen expresamente los usos de equipamiento de servicios públicos asimilables a los usos industriales-, en parcelas destinadas de manera específica a estos usos, o, en parcelas destinadas al uso de vivienda en las condiciones que se establecen para las mismas en el Título Cuarto del presente documento).
- Usos prohibidos:
- **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas de forma expresa).
 - **Terciarios.** (En sus categorías y modalidades no autorizadas de forma expresa).
 - **Rurales.**
 - **Infraestructuras de servicios.** (En sus modalidades asimilables a los usos industriales incompatibles con el uso característico zonal).

ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS (A)

Zonas configuradas por asentamientos destinados a actividades económicas, tanto industriales como terciarias.

1.- REGIMEN DE EDIFICACION:

- La sistemática de regulación de la forma de las edificaciones se realizará en relación a la parcela, a la definición y localización del volumen edificado, o mediante la manera que el planeamiento de desarrollo considere más adecuada en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.

2.- REGIMEN DE USO:

Usos característicos: · **Industrial** (en categorías 2ª, 3ª y 4ª).

- **Terciarios** (En todas sus modalidades, excepto en las de unidades de suministro de combustible y estaciones de servicio, cuya implantación deberá ser objeto de regulación particularizada para cada ámbito por el planeamiento pormenorizado. Para el uso terciario comercial de 5ª categoría se estará a lo dispuesto en el apartado de usos autorizados).

Usos autorizados:

- **Residenciales** (como uso autónomo, exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente Plan. Su posible autorización en los ámbitos de nueva creación, deberá ser regulada de manera particularizada por el planeamiento de desarrollo correspondiente).
- **Industrial de Categoría 1ª.** En los casos en que su planeamiento pormenorizado así lo autoriza.
- **Terciarios Comerciales:** En sus categorías 2ª, 3ª y 4ª podrán implantarse en parcelas IP o en otras parcelas en las que dicha implantación se autorice expresamente por el planeamiento pormenorizado.

Los de categoría 5ª se implantarán -cuando así se autorice expresamente el planeamiento pormenorizado- en parcelas aisladas destinadas a otros usos en las que el citado planeamiento autorice su implantación de forma expresa, ocupando la totalidad de la parcela. Esta deberá disponer en su interior de los espacios de acceso, aparcamiento, y carga y descarga necesarios.

- **Equipamiento Comunitario-**

Usos prohibidos:

- **Residenciales** (En todas sus categorías, con las excepciones autorizadas de forma expresa).

- **Industriales.** En los casos de industrias de 5ª categoría.
- **Rurales**

ZONAS RURALES (Z)

Las zonas rurales se desarrollan con arreglo al modelo territorial propuesto por las D.O.T. de la Comunidad Autónoma Vasca para el Suelo No Urbanizable, definiéndose cuatro categorías de ordenación, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación:

- a- Zona Rural Agroganadera y Campiña (RAC).
- b- Zona Rural Forestal (RUFO).
- c- Zona Rural de Especial Protección (REP).
- d- Zona de Protección de Aguas Superficiales (PAS).
- e- Equipamientos en Zona Rural (EZR).

a- ZONA RURAL AGROGANADERA Y CAMPIÑA (RAC)

1.- REGIMEN DE EDIFICACION.

Edificación aislada de tipología diversa y vinculada a los usos autorizados que se deberá adecuar a las condiciones generales de edificación establecidas para el Suelo No Urbanizable en el Título Quinto del presente documento.

2.- REGIMEN DE USO:

- Usos característicos: • **Explotación de Recursos Primarios** (Las actividades extractivas se regularán mediante el planeamiento de desarrollo).

- Usos autorizados: • **Protección Ambiental**
- **Ocio y Esparcimiento** (El uso público intensivo se regulará mediante planeamiento de desarrollo).
 - **Vivienda.** (Como uso autónomo, se podrán implantar, exclusivamente, en edificios y ruinas (según descripción establecida en la legislación vigente) existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General y ya destinados al mismo uso).

Como uso auxiliar de otros usos autorizados -en los casos en los que se establece esa tolerancia- (podrá implantarse, además, en edificios de nueva construcción).

- **Residencia comunitaria.** (Como uso autónomo, se podrán implantar, exclusivamente, en edificios existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General).
- **Uso de Garaje** (Tan solo en categoría 1ª, y como auxiliar de los usos autorizados).

- **Industriales.** Los definidos como industria agraria. Los asentamientos industriales en edificios y parcelas existentes y ya legalizados con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, y con demostrada ausencia de nocividad, salubridad y posibles molestias al medio rural.

Asimismo, se permitirá, previa regulación a través del planeamiento de desarrollo, la implantación de industrias de 4ª y 5ª categoría, que por su naturaleza, características o materiales manipulados, no permitan su inclusión en terrenos clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable.

- **Terciarios.** En las modalidades de alojamiento turístico en el medio rural definidas en el Decreto 210/97 (agroturismo, hotel rural, casa rural, apartamento rural, camping rural) o normativa que la sustituya, campamentos turísticos, hostelería (restaurantes, bares, merenderos, etc.), usos recreativos en su modalidad de parques deportivos y recreativos al aire libre tales como campos de golf (juego, pitch and putt, entrenamiento, etc.), actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor (circuitos de karts, trial, etc.) y sin motor (circuitos de mountainbike u otros), y turismo/deporte de aventura (rafting, paintball, globo, ala delta, parapente, etc.)

Estos usos podrán implantarse exclusivamente en edificios existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General o en sus ampliaciones. Salvo en la modalidad de agroturismo, estarán ubicados en parcelas con frente a carreteras incluidas en la categorización establecida en el Decreto Foral Normativo 1/2006 o cualquiera que lo sustituya.

La posible implantación de los usos de camping rural, campamentos turísticos o usos recreativos deberá ser justificada por motivos de utilidad pública o interés social, y será regulada de manera particularizada por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

- **Comunicaciones Viarias.** (Los usos auxiliares y autorizados para el sistema general de comunicaciones viarias, siempre que la carretera forme parte de la Red de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa, según clasificación establecida en el Decreto Foral Normativo 1/2006 o cualquiera que lo sustituya).
- **Equipamiento comunitario** (En las modalidades de usos de equipamiento deportivo, sanitario, asistencial, religioso, recreativo y de servicios públicos -albergues, campamentos de turismo y otros similares- cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna, y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social).

- **Infraestructura de servicios.** (Cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social).
- Usos prohibidos:
 - **Residenciales.** (En los casos no autorizados de forma expresa).
 - **Industriales.** (Con excepción de los autorizados).
 - **Terciarios.** (En los casos no autorizados de forma expresa).
 - **Equipamiento comunitario** (Cuando su implantación en el medio rural no resulte necesaria ni oportuna, ni se justifique por motivos de utilidad pública o interés social. En ese sentido se entiende como no autorizados todas aquellas modalidades de equipamiento que requieran grandes construcciones de características urbanas y produzcan un impacto paisajístico y funcional significativo).
 - **Infraestructuras de servicios.** (Cuando su implantación en el medio rural no resulte necesaria ni oportuna o, no se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.)

b.- ZONA RURAL FORESTAL (RUFO)**1.- REGIMEN DE EDIFICACION:**

Edificación aislada de tipología diversa y vinculada a los usos autorizados que se deberá adecuar a las condiciones generales de edificación establecidas para el Suelo No Urbanizable en el Título Quinto del presente documento. Los usos característicos definidos no justifican la construcción de nuevas edificaciones vinculadas a ellos.

2.- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: • **Forestales.** (Mantenimiento y renovación de las masas forestales de forma ordenada e indefinida).

• **Ganadería extensiva**

- Usos autorizados: • **Protección Ambiental**

• **Ocio y Esparcimiento** (El uso público intensivo se regulará mediante planeamiento de desarrollo).

• **Agricultura** (Vinculada a explotaciones ya existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General).

• **Ganadería Semiextensiva** (Vinculada a explotaciones y edificaciones ya existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General).

• **Vivienda** como uso auxiliar de los usos característicos y autorizados, exclusivamente en edificios preexistentes ya destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.

• **Garaje.** (Exclusivamente de categoría 1ª, como uso auxiliar de otros usos autorizados, a cuyas necesidades de dotación deberá adecuarse).

• **Terciarios** (En su modalidad de agroturismo, en edificios preexistentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General o en sus ampliaciones).

• **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades de deportivo, albergues y campamentos de turismo, cuando su implantación resulte necesaria u oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social).

• **Infraestructuras de servicios.** (Cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social).

-Usos prohibidos: • **Invernaderos.**

- **Actividades Extractivas.**
- **Residenciales.** (En los casos no autorizados de forma expresa).
- **Industriales.**
- **Terciarios.** (En los casos no autorizados de forma expresa).
- **Equipamiento comunitario.** (Cuando su implantación en el medio rural no resulte necesaria ni oportuna o no resulte compatible con los usos de espacios libres y rurales característicos).
- **Infraestructuras de servicios.** (Cuando su implantación en el medio rural no resulte necesaria ni oportuna o, no se justifique por motivos de utilidad pública o interés social).
- **Usos agrarios no profesionalizados**

c.- ZONA RURAL DE ESPECIAL PROTECCION (REP)

La Zona Rural de Especial Protección incluye todo suelo en razón de su excepcional valor naturalístico, de las posibilidades de explotación de los recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico. Asimismo, mucho de este suelo forma parte de ámbitos sujetos a criterios de intervención específicos establecidos en disposiciones legales referidas a los mismos, en atención a su integración y/o condición de parque natural, área de interés naturalístico, etc.

1.- REGIMEN DE EDIFICACION:

En ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, el régimen de edificación será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos.

Para los ámbitos y terrenos no afectados por los citadas disposiciones legales, planes y proyectos, o en su caso cuando se establezca su remisión a lo establecido por este planeamiento general se autoriza, exclusivamente, la reforma y ampliación de construcciones existentes, las cuales se adecuarán a las condiciones generales de edificación establecidas para el Suelo No Urbanizable.

Asimismo, los usos característicos de Ganadería Extensiva y Forestal definidos en el régimen de uso, no justifican la construcción de nuevas edificaciones vinculadas a ellos.

2.- REGIMEN DE USO:

En ámbitos y terrenos afectados por disposiciones legales, planes y proyectos vigentes, de rango superior a este Plan General, el régimen general de uso será el resultante de las previsiones contenidas en los mismos.

Para los ámbitos y terrenos no afectados por los citadas disposiciones legales, planes y proyectos, o en su caso cuando se establezca su remisión a lo establecido por este planeamiento general se considerará el siguiente régimen general de uso:

- Usos característicos: • **Protección Ambiental** (Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema).
- **Ocio y Esparcimiento** (Sólo de uso público extensivo).
- **Ganadería Extensiva**
- **Forestal**
- Usos autorizados: La implantación de cualquiera de los usos autorizados contemplados deberá estar regulado mediante el planeamiento de desarrollo correspondiente
- **Ocio y Esparcimiento** (En su modalidad de uso público intensivo).

- **Agricultura** (Vinculada a explotaciones ya existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General).
 - **Ganadería Semiextensiva** (Vinculada a explotaciones y edificaciones ya existentes y destinadas a este uso, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General).
 - **Vivienda** (Como auxiliar de los usos característicos y autorizados en edificaciones preexistentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General).
 - **Terciarios** (En su modalidad de agroturismo, en edificios preexistentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General o en sus ampliaciones).
 - **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades de deportivo, albergues y campamentos de turismo, cuando su implantación resulte necesaria u oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social).
 - **Infraestructura de servicios** (Cuando su implantación resulte necesaria u oportuna, y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social).
- Usos prohibidos:
- **Explotación de los recursos primarios** (Con excepción de los autorizados)
 - **Residenciales** (A excepción del auxiliar de los usos característicos y en edificaciones existentes).
 - **Industriales.**
 - **Terciarios.** (A excepción de los autorizados)
 - **Infraestructuras de servicios** (En su modalidad de uso de vertederos de residuos sólidos y rellenos).
 - **Equipamiento comunitario** (Con excepción de las modalidades señaladas como autorizadas).
 - **Agrarios no profesionalizados.**

d.- ZONA DE PROTECCION DE AGUAS SUPERFICIALES (PAS)

La Zona de Protección de Aguas Superficiales está conformada por los cursos de agua y sus márgenes de protección que reúnen las tres condiciones que se exponen a continuación:

- En primer lugar, tratarse de cursos de agua identificados gráficamente en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente cantábrica, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.
- En segundo lugar, tratarse de cursos de agua y/o márgenes que este Plan General clasifica como suelo No Urbanizable, sin que se integre en esta zona los clasificados como suelo urbano o urbanizable.
- En tercer lugar, los citados márgenes de protección se identifican en atención a la componente urbanística regulada en el citado Plan Territorial Sectorial.

Por lo demás, con carácter general, su tratamiento se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia y en dicho Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en el propio planeamiento urbanístico.

De acuerdo con el referido Plan Territorial Sectorial, en el suelo No Urbanizable se establecen las siguientes franjas de protección:

- Río Bidasoa:**50 metros**
- Endara y Jaizubia:**30 metros**
- Ugalde, Araso, Olaberría, Artía y Mokozorrotz:.....**15 metros**
- Resto de cauces permanentes:**5 metros**

1.- REGIMEN DE EDIFICACION:

El régimen general de edificación de los citados cauces y de sus márgenes es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como, en su caso, en el planeamiento urbanístico.

Tratándose de cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre, así como de los márgenes de los mismos, dicho régimen se adecuará a los criterios establecidos en las vigentes Leyes de Costas y Aguas, así como en los Reglamentos promovidos en su desarrollo.

2.- REGIMEN DE USO:

A los efectos de la autorización de régimen de uso previsto se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial asimismo vigentes.

Tratándose de cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre, así como de los márgenes de los mismos, dicho régimen se adecuará a los criterios establecidos en las vigentes Leyes de Costas y Aguas, así como en los Reglamentos promovidos en su desarrollo.

- Usos característicos: • **Protección Ambiental** (Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental del ecosistema).
- **Elementos Territoriales**
- Usos autorizados: • **Ocio y Esparcimiento** (Siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona).
- **Explotación agraria y forestales** (Siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona).
- **Infraestructura de servicios** (Siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona).
- Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona).
- Usos prohibidos: • Todos los no incluidos en las modalidades anteriores y que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios del medio natural y de esta zona.

e.- EQUIPAMIENTOS EN ZONA RURAL (EZR)

Zonas de Equipamiento Comunitario en el suelo no Urbanizable

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

Edificación regulada de acuerdo a criterios de consolidación y reajuste de las condiciones actuales. Se considera necesario para el caso de modificarse la situación actual, la redacción del correspondiente planeamiento pormenorizado, el cual deberá establecer la concreta sistemática de regulación de la forma de la edificación, en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.

El régimen de edificación se deberá adecuar a las condiciones generales de edificación establecidas para el Suelo No Urbanizable en el Título Quinto del presente documento. Asimismo será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

- Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

La regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta.

En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

- Edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será de una planta bajo rasante coincidiendo con la ocupación en planta del edificio. Además se podrá autorizar un incremento de esta ocupación bajo rasante, exclusivamente para dar cumplimiento a lo establecido en el Título 3º referido a los estándares de plazas de aparcamiento.

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Equipamiento comunitario.**

- Usos autorizados: · **Vivienda.** (Como uso auxiliar de equipamiento, con un máximo de dos (2) viviendas por parcela).
- **Residencia comunitaria.**
 - Otros usos auxiliares o asimilados. (Deberán ser objeto de regulación mediante el correspondiente planeamiento pormenorizado).

- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

3- REGIMEN DE DOMINIO:

El régimen general de dominio -público o privado- y las condiciones de titularidad serán las ya establecidas, y, en su caso, serán asignadas por el planeamiento pormenorizado correspondiente, el cual deberá cumplimentar en todo caso las exigencias mínimas de incorporación al dominio público de las parcelas de carácter dotacional establecidas por la legislación urbanística vigente.

La eventual implantación de usos de equipamiento comunitario de titularidad privada en las parcelas adscritas al dominio público se realizará en régimen de cesión o concesión administrativa, en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

4- DATOS DE ESTADO ACTUAL:

Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
EZR-01 Colegio Erain	58.116	3.725	5.400	9	2
EZR-02 Depósito Araso	1.780	622	622	35	1
EZR-03 Depósito Iparraguirre	4.389	1.163	1.163	26	1
EZR-04 Potabilizadora Elordi	28.508	3.846	4.926	13	1
EZR-05 Servicios del Txingudi	15.438	2.410	4.278	15	2-3
EZR-06 Depósito Maxalagain	6.256	1.426	1.426	23	1
EZR-07 Gaseoducto Aldabe (Antiguo)	1.943	178	178	9	1
EZR-08 Gaseoducto Aldabe (Nuevo)	7.807				
EZR-09 Tenis Txingudi	18.880	2.763	3.360	15	1-2
EZR-10 Campo de Tiro San Marcial	92.849	524	524	0,5	1
EZR-11 Colegio Siutz	9.258	1.763	4.239	19	2
EZR-12 Central Irusta	1.485	460	460	30	1
EZR-13 Psicifactoria	1.807	107	107	5	1
EZR-14 Hornos Irugurutzeta	5.080	332	332	6	1
EZR-15 Depósito Harriurreta	2.231	2.231	2.231	100	1
EZR-16 C. Interpretación Paiaundi	350	350	700	100	2

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (V)

Zona ocupada por carreteras, autovías y autopistas, o sus elementos funcionales.

1- REGIMEN DE EDIFICACION.

Excluida, con excepción de las construcciones destinadas a los elementos funcionales y usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras autorizados por la legislación sectorial aplicable.

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Circulación rodada**
- Uso autorizados: · Usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras autorizados por la legislación sectorial aplicable- áreas de conservación y explotación; estaciones de servicio de combustible; áreas de servicios comerciales; aparcamiento y descanso; básculas de pesaje; puestos de socorro y otros-.
- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

SISTEMA GENERAL DE USOS FERROVIARIOS (F)

Zonas ocupadas o vinculadas al uso ferroviario y espacios funcionales.

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

Edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en cada caso, con las determinaciones contenidas en el Plan Especial que establezca y defina las condiciones de desarrollo de este Sistema General.

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Ferroviario.**
- Usos autorizados: · Usos asimilados al uso ferroviario de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial aplicable.
- Usos prohibidos: · Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

CAUCES FLUVIALES (C)

Zonas ocupadas por los cauces de agua ubicados en el suelo clasificado como urbano o urbanizable en este Plan General.

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como, en su caso, en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998.

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

El régimen general de edificación de los citados cauces es el establecido en la legislación vigente en la materia y el mencionado Plan Territorial Sectorial, así como en el planeamiento de desarrollo.

2- REGIMEN DE USO:

A los efectos de la autorización de régimen de uso previsto se estará a lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes en la materia.

- Uso característico: · **Protección Ambiental**
 - **Elementos Territoriales**
- Usos autorizados: · **Ocio y Esparcimiento** (Siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona).
 - **Infraestructuras Hidráulicas** destinadas a mejorar el conocimiento del medio, garantizar el abastecimiento a las poblaciones, mejorar la calidad y minimizar los riesgos naturales.
- Usos prohibidos: · Todos los demás.

ESPACIOS LIBRES (L)

Zonas destinadas a integrar las zonas verdes y demás espacios libres.

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

Edificación aislada, vinculada al mantenimiento en espacios libres y jardines y a los usos autorizados correspondientes.

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Espacios libres urbanos.** (Parques: arbolado extensivo, urbanización ligera).
- Usos autorizados: · **Terciarios**
 - Comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).
 - Otros usos terciarios. (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).
 - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades compatibles con el uso de parque, que serán autorizadas de manera particularizada para cada Área).
- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)

Zonas de Equipamiento Comunitario

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

Edificación regulada de acuerdo a criterios de consolidación y reajuste de las condiciones actuales. Se considera necesario para el caso de modificarse la situación actual, la redacción del correspondiente planeamiento pormenorizado, el cual deberá establecer la concreta sistemática de regulación de la forma de la edificación, en función de las características tipológicas específicas de las construcciones proyectadas.

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Equipamiento comunitario.**
- Usos autorizados: · **Vivienda.** (Como uso auxiliar de equipamiento, con un máximo de dos (2) viviendas por parcela).
 - **Residencia comunitaria.**
 - Otros usos auxiliares o asimilados. (Deberán ser objeto de regulación mediante el correspondiente planeamiento pormenorizado).
- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S)

Infraestructuras de Servicios

1- REGIMEN DE EDIFICACION:

Exclusivamente construcciones adscritas directamente al servicio urbano correspondiente, que responderán a las tipologías edificatorias singularizadas propias de este tipo de usos.

2- REGIMEN DE USO:

- Uso característico: · **Infraestructuras de servicios.**
- Usos autorizados: · Usos auxiliares del característico.
- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 1.2.4.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calif. Global

- 1.- En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento pormenorizado que desarrolle el presente documento en el Suelo Urbanizable podrá introducir ajustes en el límite de las zonas de uso global ordenadas, incorporando o excluyendo porciones de dichas zonas de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de éstas en un porcentaje superior al 5% del total ocupado por cada una de estas zonas de uso global en cada ámbito. Las superficies excluidas se incorporarán a las zonas de uso global colindantes o a los ámbitos colindantes si éstos no estuvieran definitivamente aprobados. En el caso de que los terrenos colindantes sean Suelo No Urbanizable se incorporarán al mismo. Para realizar cualquier exclusión derivada del reajuste de límites será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de los propietarios afectados.
- 2.- Del mismo modo, en el Suelo Urbanizable -en este caso exclusivamente a través del planeamiento de desarrollo- y en el No Urbanizable, se podrá establecer la afección de porciones de las zonas de uso global destinadas a usos residenciales, industriales, terciarios, o rurales por elementos de los sistemas generales, siempre que la superficie ocupada no supere el 10% de la superficie zonal delimitada. En las citadas condiciones, la ocupación señalada no exigirá el reajuste del aprovechamiento urbanístico asignado a la zona o zonas afectadas.
- 3.- Como aplicación específica de este criterio, en las categorías de suelo señaladas, se podrán implantar elementos funcionales o al servicio de las Carreteras y Vías Urbanas -estaciones de servicio, puestos de socorro, paradas de autobuses y otros- de servicio a estos sistemas generales y adosados a ellos, en suelos externos a los calificados para dichos sistemas, aún cuando en los mismos la citada implantación no esté autorizada. A tal efecto se considerará la implantación de los elementos reseñados como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas que deberá ajustarse a las limitaciones señaladas anteriormente. Sin embargo, si dichos elementos incorporasen aprovechamientos lucrativos de titularidad privada, y para la zona de uso global afectada se hubiese establecido de forma directa y expresa, y con carácter normativo, un límite de aprovechamiento determinado, los aprovechamientos destinados a los citados elementos deberán deducirse de éste último.
- 4.- Los Sistemas Generales podrán ajustarse en su delimitación al espacio necesario para su implantación, modificándose en su caso los límites de los mismos en función de la forma del parcelario sobre el que se ubican. El ajuste de los límites de estos Sistemas Generales al parcelario existente no supondrá una modificación del Plan General, siempre que la proporción del suelo excluido del Sistema General signifique un porcentaje reducido respecto a la superficie ocupada del mismo y que la clasificación del suelo y calificación global que se asigne a los predios excluidos sea de la misma naturaleza que la colindante a los mismos.
- 5.- Los ajustes en la Zonificación Global establecida en el presente documento que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como Modificación del Plan General, y exigirán la previa formulación de un expediente de esa características.

- 6.- En las zonas de uso global clasificadas como Suelo Urbanizable y en las clasificadas como Suelo Urbano en que así se establezca de manera expresa, se considerarán como determinación normativa a los efectos de la limitación del aprovechamiento edificatorio ordenado, el índice o los índices de edificabilidad asignados. El citado aprovechamiento edificatorio será, en todo caso, el producto de los índices de edificabilidad señalados por la superficie zonal resultante de la medición que determine el planeamiento de desarrollo, una vez efectuados, en su caso, los ajustes de la delimitación zonal autorizados en el epígrafe 1 del presente artículo.
- 7.- A estos efectos se tendrá en cuenta de manera específica la tolerancia general que respecto a las condiciones de altura y perfil de edificación se establece en el artículo 3.1.5. Condiciones de edificación aplicables con carácter general, de las presentes Normas.

CAPITULO 1.3.- CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 1.3.1.- Formulación del Régimen de Calificación Pormenorizada

- 1.- El presente Plan General establece con carácter normativo el régimen de Calificación Pormenorizada en aquellas Áreas de Suelo Urbano en las que se autoriza la ejecución de sus previsiones ordenadoras sin el requisito de la formulación previa de planeamiento de desarrollo.

La calificación pormenorizada, es la que asigna un uso y tipología pormenorizados, a una porción concreta del suelo, que queda así detalladamente ordenado.

Dicho régimen se formula, en sus aspectos de aplicación general, en el presente capítulo 1.3.- Calificación Pormenorizada – y el contenido de éste se desarrolla en el Título Cuarto que incorpora las Ordenanzas Regulatoras de las zonas de uso pormenorizado, así como en los planos de calificación pormenorizada del suelo.

- 2.- En las Áreas de los Suelos Urbano y Urbanizable que deben ser objeto de planeamiento de desarrollo, éste deberá adecuar las condiciones particulares de uso, edificación y dominio de las parcelas edificables y espacios públicos definidos, a la sistemática general de Calificación Pormenorizada establecida en el Título Cuarto.

Asimismo, será de aplicación en ellas el contenido del Título Cuarto referido a las Ordenanzas Regulatoras de las zonas de uso pormenorizado, por lo que dicho planeamiento deberá limitarse a la formulación de las ordenanzas reguladoras complementarias necesarias para la adecuada definición de la Ordenación Pormenorizada propuesta.

Artículo 1.3.2.- Sistematización de la Calificación Pormenorizada

- 1.- La **Calificación Pormenorizada** se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de zonas de uso pormenorizado.

PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
PARCELAS DE USO DE ACTIVIDAD ECONOMICA INDUSTRIAL
PARCELAS DE USO DE ACTIVIDAD ECONOMICA TERCARIA
SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS
REDES FERROVIARIAS
CAUCES FLUVIALES
ESPACIOS LIBRES
PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

- 2.- Los tipos de zonas de uso pormenorizado reseñados en el epígrafe anterior, se desarrollan de acuerdo con las variantes que se definen a continuación, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de edificación, uso y dominio.

Artículo 1.3.3.- Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable a los tipos de zonas de uso pormenorizado establecidos.

- 1.- El régimen de edificación, uso y dominio aplicable a las zonas de uso pormenorizado se configura a través de las determinaciones siguientes:
 - Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable a cada uno de los tipos de zonificación establecidos, contenido en el Título Cuarto de la presente normativa.
 - Ordenanzas Reguladoras -aplicables asimismo con carácter general a los diferentes tipos de zonas de uso pormenorizado citados- contenidas en los Títulos Tercero y Cuarto de la presente normativa.
- 2.- El régimen general de edificación, uso y dominio, aplicable a los tipos de zonas de uso pormenorizado establecidos queda regulado en el Título Cuarto de la presente normativa.

LISTADO GENERAL DE CALIFICACIONES PORMENORIZADAS:**A.- ACTIVIDADES ECONOMICAS (Industriales y Terciarios)**

- IP.- Industria en Parcela
- IC.- Industria Colectiva
- TC.- Terciario Comercial
- TE.- Terciario de Espectáculos
- TG.- Terciario de Gasolineras
- TH.- Terciario Hostelería
- TK.- Terciario Garajes
- TO.- Terciario de Oficinas
- TP.- Terciario Parque Tecnológicos
- TT.- Terciario de Transportes

C.- CAUCES FLUVIALES

- CC.- Canales
- CF.- Cauce Fluvial
- CR.- Regatas

E.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

- EA.- Equipamiento Asistencial
- EB.- Alojamientos Dotacionales
- EC.- Equipamiento Sociocultural
- ED.- Deportivo Público
- EE.- Escolar Público
- EI.- Equipamiento Institucional
- EJ.- Deportivo Privado
- EL.- Equipamiento Asistencial Privado
- EM.- Equipam. Sanitario Público
- EN.- Equipamiento Aduanero
- EO.- Equipamiento Recreativo y Ocio
- EP.- Escolar Privado
- ER.- Establecimiento Religioso
- ES.- Servicios Públicos
- ET.- Equipamiento Sanitario Privado
- EX.- Otros Equipamientos

F.- SISTEMA FERROVIARIO

- FE.- Estaciones
- FV.- Vías Férreas

L.- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- LJ.- Jardines Urbanos
- LK.- Espacio Libre con Aprovechamiento Bajo Rasante
- LL.- Espacios Libres Peatonales
- LP.- Parques y Áreas Recreativas

R.- RESIDENCIAL

- RA.- Residencial Casco Antiguo
- RB.- Residencial Colectiva en Bloque
- RC.- Residencia Comunitaria

- RD.- Residencial Unifamiliar Adosada
- RK.- Espacio Libre Privado con Aprovechamiento Bajo Rasante
- RL.- Espacio Libre Privado
- RP.- Residencial Colectiva en Parcela
- RS.- Espacio Libre Privado con Aprov. Bajo Rasante y Uso Público en Superficie
- RU.- Residencial Unifam. en Parcela
- RV.- Residencial Alineación a Vial

S.- INFRAESTRUCTURAS SERVICIOS

- SA.- Infraestr. Abastecimiento
- SE.- Infraestr. Energía Eléctrica
- SG.- Infraestr. de Gas
- SS.- Infraestr. Saneamiento y Depuración
- ST.- Infraestr. Telefonía
- SV.- Vertederos
- SX.- Otras Infraestructuras

V.- COMUNICACIONES VIARIAS

- VA.- Viario Autopista
- VD.- Viario Urbano Distribuidor
- VE.- Viario Urbano Estructurante
- VI.- Viario Interurbano
- VJ.- Espacio Libre Ajardinado Asociado a Viario
- VK.- Viario Privado
- VL.- Viario Urbano Local
- VP.- Viario Aparcamiento

Artículo 1.3.4.- Vinculación normativa y tolerancia admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada

- 1.- Tendrán el rango propio de determinaciones de ordenación pormenorizada las previstas en la legislación vigente. En particular tendrán este rango las definidas en el artículo 56 del la Ley 2/2006 del Suelo del País Vasco.
- 2.- La formulación y modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada se realizará, en principio, por medio de expedientes con ese rango normativo.
- 3.- Las determinaciones de Calificación Pormenorizada definidas por el planeamiento pormenorizado podrán modificarse a través de estudios de detalle, con las limitaciones siguientes:
 - No se podrá modificar la zonificación de los espacios libres sujetos al régimen de modificación cualificada, ni la de las vías urbanas, si bien se podrá incorporar a los mismos nuevas superficies de terreno.
 - No se podrá incrementar la superficie total del conjunto de parcelas edificables destinadas a usos lucrativos en el ámbito del Área correspondiente, si bien se podrá modificar la división parcelaria, siempre teniendo en cuenta las limitaciones contenidas en el planeamiento de rango superior.

Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.

- No se podrá incrementar el aprovechamiento edificatorio bajo rasante asignado a las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos destinadas a usos principales -se excluye el destinado a usos auxiliares-; ni, el aprovechamiento sobre rasante de las que se destinan a equipamiento comunitario.

El Ayuntamiento, en cualquier caso, podrá exigir la formulación de un expediente de modificación del planeamiento pormenorizado siempre que se modifique la zonificación pormenorizada establecida y aún cuando se respeten los requisitos señalados, si se entiende que el alcance de los reajustes propuestos lo hace necesario o conveniente.

- 4.- Los Sistemas Locales podrán ajustarse en su delimitación al espacio necesario para su implantación, modificándose en su caso los límites de los mismos en función de la forma del parcelario sobre el que se ubican. El ajuste de los límites de estos Sistemas Locales al parcelario existente no supondrá una modificación del Plan General, siempre que la proporción del suelo excluido del Sistema Local signifique un porcentaje reducido respecto a la superficie ocupada del mismo y que la calificación pormenorizada y regulación del aprovechamiento que se asigne a los predios excluidos sea de la misma naturaleza que la colindante a los mismos.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 2.1.- CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 2.1.1. Régimen de clasificación del suelo

En el término municipal de Irun se diferencian las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable.

Su delimitación se refleja en los correspondientes planos de Régimen Estructural de este Plan General, en concreto en el de Clasificación General del territorio municipal y en el de Clasificación del Suelo y Ámbitos.

Artículo 2.1.2. El suelo urbano y sus categorías.

1. Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo. De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:
 - Suelo Urbano consolidado
 - Suelo Urbano no consolidado
2. La integración de los suelos urbanos en una u otra categoría tiene, a todos los efectos, la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.
3. La definitiva identificación gráfica de esos suelos se reflejará, bien en el planeamiento urbanístico que determine la correspondiente ordenación pormenorizada, bien en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística.

Artículo 2.1.3. Suelo urbano consolidado

Se consideran como suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente.

Artículo 2.1.4.- Suelo urbano no consolidado.

1. Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en la categoría de no consolidados.
2. Dentro de esta categoría de suelo se diferencian las dos subcategorías siguientes:
 - suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada
 - suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Artículo 2.1.5.- Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada los terrenos que por no cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente se identifican como tales en los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o bien en los planos del planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo así como aquellos que pudieran identificarse expresamente como tales en el momento de la materialización de su aprovechamiento a través de una solicitud de licencia.

Artículo 2.1.6.- Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Se consideran como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad los terrenos clasificados como suelo urbano que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente para su integración en esta subcategoría de suelo por preverse en los mismos desde el Plan General de forma expresa en relación con lo que establecía el planeamiento anteriormente, un incremento de la edificabilidad, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras, o bien por la posibilidad de un cambio de uso.

Se considerarán asimismo como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, los terrenos que aun clasificados como suelo urbano consolidado, pudieran, en aplicación de las Ordenanzas específicas que ha introducido el presente Plan General, experimentar una modificación de la edificabilidad o de los usos, en relación a lo realmente ejecutado o a las ordenaciones que estaban materializadas. Esta circunstancia podrá ponerse de manifiesto en el momento de cualquier solicitud de licencia y su ajuste se realizará en la medida y cuantía que la ordenación resultante de la propuesta cuya licencia se quiera tramitar, excediese del aprovechamiento y uso materializados.

Artículo 2.1.7.- Identificación gráfica del suelo urbano en una fase posterior de ejecución de la ordenación urbanística.

1. Para los suelos cuya situación de suelo urbano sin consolidar por incremento de edificabilidad corresponda a los supuestos en los que su identificación y delimitación se realice en la posterior fase de ejecución de la ordenación urbanística, la correspondiente identificación será debidamente grafiada de forma complementaria y/o paralela a la

tramitación, en el instrumento que corresponda. Esta identificación gráfica deberá de figurar en todo caso, en el proyecto de equidistribución y/o en el proyecto de edificación, y ello tras la evaluación conjunta de las previsiones de ordenación establecidas en el planeamiento urbanístico así como en función de la información y los datos que se acrediten en dicha fase de ejecución, incluidos los mencionados proyectos.

2. En los supuestos en los que la categorización del suelo urbano estuviera expresamente grafiada en el planeamiento urbanístico, la definitiva identificación gráfica de la misma se entenderá supeditada a las conclusiones que resulten de la información y de los datos que se acrediten en la fase de ejecución.
3. En el caso de que de la mencionada información y/o datos se concluyera una situación que no fuese coincidente con la recogida gráficamente en los documentos del planeamiento urbanístico, la integración de los terrenos en la correspondiente categoría o subcategoría de suelo urbano, será la que se estime acorde con la aplicación a los mismos de los criterios legales al respecto, sin que ello implique una modificación de las previsiones de ordenación estructural y pormenorizada de dicho planeamiento.

Artículo 2.1.8. El suelo urbanizable.

Se clasifican como suelo urbanizable los terrenos que, de conformidad con el principio de utilización racional de los recursos naturales del suelo y el territorio municipal, así como los objetivos y criterios de carácter urbanístico establecidos en este Plan General, y no reuniendo las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, han de ser sin embargo incorporados a los desarrollos urbanísticos planteados por dicho Plan con el fin de dar una adecuada respuesta a las necesidades de naturaleza urbana del municipio.

Artículo 2.1.9. El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente y en atención a sus valores intrínsecos, al régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y por otro lado, a los objetivos y criterios establecidos en este Plan General, quedan excluidos del desarrollo urbano.

Artículo 2.1.10. Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable.

- 1.- El régimen de los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano en cualquiera de sus categorías y subcategorías o como suelo urbanizable es el establecido en la legislación urbanística vigente y disposiciones que la desarrollen o sustituyan, y es en este contexto legal en el que se deberán contemplar las condiciones específicas que se señalan en los artículos siguientes.
- 2.- La repercusión de los deberes que resulten bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, o bien a unos y otros titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes.

- 3.- En todo caso se deberá proceder de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas del Plan o en las Ordenanzas municipales que las complementen y que pudieran determinar los criterios que se estimen adecuados a los efectos de la correcta y precisa sistematización de los criterios de cumplimiento de los deberes expuestos en los mencionados artículos.

Artículo 2.1.11. Condiciones específicas de los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano consolidado.

- 1.- En el caso de que los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán cumplir con los siguientes deberes, que serán determinados y cumplimentados previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción y/o a la ejecución de ésta:

A.- Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias en su caso, para que los terrenos adquieran la citada condición de solar.

B.- Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.

C.- Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos destinados a dotaciones públicas.

Artículo 2.1.12. Condiciones específicas de los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

- 1.- En el caso de que los terrenos estén clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, los propietarios de los mismos deberán cumplir, además de los establecidos en la legislación vigente, con los siguientes deberes:

A. Cesión al Ayuntamiento de los correspondientes terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, en los términos y con el alcance establecidos en las citadas disposiciones legales. En concreto, se considerará a ese respecto que dichas previsiones conllevan la cumplimentación del correspondiente deber de cesión de terrenos destinados a espacios libres de la citada red. Por lo demás, dicha cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos.

B. Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente, siempre que, dentro del ámbito territorial correspondiente, deba procederse a su obtención. Esta cesión podrá ser sustituida por el abono del valor económico de dichos terrenos, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

El deber de plantación o conservación de vegetación podrá ser cumplido bien materialmente, bien económicamente mediante el abono de su coste al Ayuntamiento a los efectos de que éste proceda a realizar la plantación.

C.- En cuanto a la cesión de terrenos destinados a alojamientos dotacionales, se estará a lo establecido en las referidas disposiciones legales vigentes.

D.- Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización resultantes de la aplicación de los siguientes criterios:

- Obras y demás cargas de urbanización determinadas en los proyectos de obras de urbanización y reparcelación que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, deban ser promovidas en el contexto del ámbito objeto de la actuación de dotación en el que se integren los terrenos afectados.

- En el supuesto de que no se proceda a la formulación de ninguno de los proyectos específicos anteriores procederá el abono de la cuota proporcional correspondiente de los costes de ejecución de las obras previstas en los proyectos de obras de urbanización o proyectos de obra pública promovidos con el fin de proceder a la (re)urbanización del ámbito de actuación que corresponda. En el supuesto de inexistencia de ese tipo de proyectos, procederá el abono de, como mínimo, la cuantía equivalente al coste de repercusión de las obras de urbanización en las viviendas protegidas.

E.- Cumplimentación de las medidas de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan siempre que los desarrollos urbanos planteados incidan en los mismos.

2.- En el supuesto de que deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los deberes anteriormente señalados serán concretados y formalizados en el mismo. En caso contrario, serán cumplidos simultánea y/o complementariamente al correspondiente proyecto de edificación, anteponiéndose y/o condicionándose la concesión de la correspondiente licencia municipal a su materialización y formalización.

Artículo 2.1.13. Condiciones específicas de los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada y en suelo urbanizable.

1. En el caso de que los terrenos estén clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada, o bien suelo urbanizable, los propietarios de los mismos deberán cumplir, además de los establecidos en la legislación vigente, con los deberes que resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación concretándose en los siguientes deberes:

A.- La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.

B.- La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan

General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que dichos terrenos resultasen afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

C.- Esos deberes incluirán, en su caso y entre otros extremos, los costes de obtención de los terrenos necesarios para la materialización de dichas medidas compensatorias, así como los de la propia ejecución de éstas.

2.- Además, se considerarán como deberes los siguientes:

A.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.

B.- La obtención y/o abono del valor económico de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio al suelo urbano objeto de este artículo.

C.- El abono de las obras de ejecución de las dotaciones mencionadas en el subapartado anterior. En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de este deber será debidamente justificada desde la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbanístico así como desde la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

Es en este sentido que se deben entender las cargas de urbanización referentes a aquellos elementos que pueden incidir en mayor o menor medida en terrenos clasificados como suelo no urbanizable cuando esta clase de suelo resultase afectada por previsiones de ordenación de nuevas infraestructuras de agua, saneamiento, electricidad, etc., o de mejora y ampliación de otras preexistentes, que resulte necesario ejecutar para dar servicio a los desarrollos urbanos objetos de este artículo. En estos casos será preciso considerar que tanto la obtención de los mencionados terrenos como el abono de las correspondientes obras formen parte de las cargas de urbanización de los desarrollos urbanos o urbanizables, según el caso, sean contemplados al menos en el porcentaje que en cada caso se justifique como adecuado.

CAPITULO 2.2.- REGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN JURÍDICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.2.1.- Criterios generales.

1.- La ejecución de las previsiones de ordenación contenidas tanto en este Plan como en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la

legislación urbanística vigente en el momento de su ejecución como en los propios planes.

- 2.- Siempre que la ejecución de la ordenación urbanística requiera el desalojo de residentes legales y de actividades económicas en funcionamiento que ocupen y/o se ubiquen en inmuebles incompatibles con aquélla, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente en materia de realojo.
- 3.- A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que este Plan General consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados tanto en este Plan como en el planeamiento anterior a dotaciones públicas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos, bien en ese planeamiento, bien en la legislación vigente.

Artículo 2.2.2.- Modalidades del régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

- 1.- Dentro de los tipos de actuación regulados en la legislación vigente en el momento de la ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano, ésta última se adecuará al que se estime oportuno en cada caso a los efectos de la consecución de los objetivos planteados.
- 2.- En la vigente legislación en el momento de la aprobación de este Plan General se contemplan cuatro tipos de actuación: actuaciones aisladas, actuaciones de dotación, actuaciones integradas y actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.
- 3.- Sin perjuicio de lo previsto en el primer párrafo, es en base al actual marco legal que esta normativa incorpora el desarrollo procedimental que se expone a continuación.

Artículo 2.2.3.- Actuaciones Aisladas para la ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

- 1.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas susceptibles de edificación que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.
- 2.- Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:
 - En el marco del proyecto de reparcelación que, en su caso, se deba promover y aprobar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

- O en su caso previa, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin
- 3.- Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras y/o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.
- 4.- En este contexto y siempre que se estime conveniente, se procederá a la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como a la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

Artículo 2.2.4.- Actuaciones de Dotación para la ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

- 1.- Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación, los terrenos y parcelas que por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad, se vinculan a las mismas bien directamente en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, o incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.
- 2.- Siempre que, con el fin de acometer la ejecución de la ordenación planteada se estime conveniente la formulación de un proyecto de reparcelación, se procederá a la previa delimitación de una Unidad de Ejecución que será objeto de la tramitación de este proyecto.
- 3.- Su elaboración y aprobación, así como, en su caso, la del correspondiente proyecto de obras de urbanización, deberá ser previa a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación. En esos casos, dicho proyecto de reparcelación concretará y formalizará los correspondientes deberes, incluidas la cesiones de terrenos.
- 4.- En el supuesto de que no resulte necesaria la elaboración y aprobación de los citados proyectos de reparcelación y de obras de urbanización, ni por tanto la delimitación de una Unidad de Actuación, los deberes expuestos en el articulado anterior deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.
- 5.- Los criterios señalados en el conjunto de los apartados anteriores podrán ser objeto del correspondiente desarrollo en Ordenanzas municipales, en cuyo contexto y previa la debida justificación, esas Ordenanzas podrán plantear el reajuste de dichos criterios.

Artículo 2.2.5.- Actuaciones Integradas para la ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

- 1.- Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.
- 2.- Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones, incluidos los terrenos adscritos a los mismos, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- 3.- Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, en relación con el delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.
- 4.- En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y al planeamiento urbanístico vigentes.
- 5.- Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada, los terrenos destinados a dotaciones públicas que en cada caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, se vinculen al mismo, incluidos los necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.
- 6.- Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.
- 7.- Con carácter general, las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.
- 8.- En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el referido Programa.

Artículo 2.2.6.- Actuaciones Expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas

- 1.- Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en todos aquellos casos en los que se estime necesario y/o conveniente, así como debidamente justificado. Según la legislación vigente en el momento de la aprobación de este Plan, podrán tratarse de expropiaciones bien asociadas a las denominadas actuaciones de ejecución de dotaciones públicas, bien planteadas con el fin de anticipar la obtención de los terrenos afectados.

- 2.- A los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística.
- 3.- Con carácter general, la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local será formalizada mediante cesión en el contexto de la ejecución de los desarrollos urbanísticos a los que se vinculan los citados terrenos dotacionales. Se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, en particular si los terrenos objeto de ese destino no se integren y/o adscriban a ninguno de los tipos de actuación antes mencionados.

Artículo 2.2.7.- Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

- 1.- La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.
- 2.- En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada. Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por los terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo y que en conjunto deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- 2.- Con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Este reajuste deberá realizarse previa justificación y exposición de las razones que lo motiven, que podrán estar relacionadas con los condicionantes físicos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

- 3.- Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, las mismas podrán ser reajustadas por el citado Programa.
- 4.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la legislación urbanística vigente en su momento.
- 5.- Las actuaciones mediante expropiación se realizarán debidamente justificadas según lo previsto legalmente, y podrán plantearse con independencia de su inclusión / adscripción o no en ámbitos de actuación integrada.

Artículo 2.2.8.- Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.

El régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable se limitará a los dos procedimientos siguientes:

- Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras.
- Parcelaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 2.2.9.- Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras en suelo no urbanizable.

- 1.- Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y reglamentación específica vigentes pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en este Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, serán obtenidos por la Administración mediante el sistema de expropiación.
- 2.- También con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes excepciones, dichas dotaciones públicas serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en la materia.
- 3.- Las obligaciones de obtención de los citados terrenos y/o de abono de su coste económico, así como las de ejecución y/o abono de las correspondientes obras, podrán ser repercutidas en los desarrollos urbanísticos planteados en suelo urbano y urbanizable siempre que las dotaciones, infraestructuras, etc., a implantar que afecten a aquellos terrenos resulte necesaria para que aquellos desarrollos cuenten con los correspondientes servicios urbanos.
- 4.- Siempre que se recurra a este procedimiento, la citada repercusión será debidamente justificada desde la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano y al menos también desde la concreta determinación del alcance de esa repercusión en el desarrollo urbanístico de que se trate. Igualmente se deberá de justificar la proporción del coste económico que corresponda al o a los desarrollos urbanísticos beneficiados.

Artículo 2.2.10.- Parcelaciones en suelo no urbanizable. Determinaciones generales

Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Ésta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente en la materia, como en este Plan y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.

Artículo 2.2.11.- Superficie mínima de parcelas en suelo no urbanizable.

- 1.- Sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones a las que se hace referencia en los siguientes apartados, y con las salvedades expuestas en los mismos, las parcelaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable que pretendan efectuarse a partir de la entrada en vigor de este Plan General deberán adecuarse a las siguientes determinaciones:

A.- Las fincas con superficie inferior a 20.000 m² no podrán ser segregadas.

B.- Las fincas cuya superficie se encuentre entre determinados valores podrán segregarse con el límite máximo de parcelas resultantes que se expone a continuación.

FINCAS DE SUPERFICIE ENTRE: N° MÁX. PARCELAS RESULTANTES:

20.000 m ² y 60.000 m ²	máximo de 2 fincas resultantes
60.000 m ² y 120.000 m ²	máximo de 3 fincas resultantes
120.000 m ² y 200.000 m ²	máximo de 4 fincas resultantes
superior a 200.000 m ²	máximo de 5 fincas resultantes

- 2.- Sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado, la superficie mínima de las fincas resultantes de la segregación correspondiente no será inferior a la de la unidad mínima de cultivo según la legislación o reglamentación vigente en el momento de la segregación. A la aprobación del Plan General, la superficie de la unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m².
- 3.- Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos en el apartado anterior, incluida la configuración de nuevas fincas con superficie inferior a la mencionada en ese mismo apartado, en el supuesto de que las parcelaciones resultantes se adecuen a todos o a alguno de los criterios siguientes:

A.- Tratarse de actuaciones que de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, como por ejemplo las que regulan la modernización de las explotaciones agrarias, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo.

B.- Ser resultado de actuaciones urbanísticas tales como desarrollos urbanos, infraestructuras de comunicación o servicios urbanos; etc., que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no urbanizable, cualquiera que sea la superficie de éstos.

C.- Ser resultado de actuaciones acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanístico vigente (infraestructuras de comunicación; infraestructuras de servicios urbanos; reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo; ejecución de propuestas de carácter agrario; ejecución de propuestas de carácter ambiental; ejecución de medidas para prevenir, eliminar, etc. riesgos –inundaciones, desprendimientos...-, etc.), con independencia de que las mismas estén asociadas o no a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos

de la finca, e incluso en el supuesto de que todos ellos estén y continúen clasificados como suelo no urbanizable.

D.- Siempre que de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico, se considere suficiente y/o adecuada la vinculación a usos, edificaciones y/o instalaciones autorizadas de terrenos con superficie inferior a la mencionada, como puede ser el caso de las referidas a las obras públicas y a las infraestructuras de servicios de promoción y titularidad tanto pública como privada autorizables en el suelo no urbanizable.

Artículo 2.2.12.- Usos y edificaciones en parcelas del suelo no urbanizable.

La implantación de usos y edificaciones autorizados en las diversas zonas y terrenos, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos de tipo registral u otros, vinculada a las citadas edificaciones y usos.

Artículo 2.2.13.- Segregaciones de parcelas en suelo no urbanizable.

1.- Cualquiera que sea el fin de las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, las mismas deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

A.- Las parcelas vinculadas a usos de explotación agropecuaria o a usos forestales, incluidos los usos auxiliares de los mismos, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

B.- En todo caso, siempre que por cualquier razón, la implantación de determinados usos así como de edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, se condicione a la cumplimentación de determinados requisitos de continuidad espacial, la segregación de los terrenos vinculados a ellos sólo será autorizable en el supuesto de acreditarse la cumplimentación de las condiciones establecidas en cada caso a ese respecto.

C.- Las parcelas vinculadas a otros usos autorizados en el citado suelo deberán constituir un todo espacialmente continuo, al menos en la parte necesaria para la cumplimentación de las condiciones mínimas establecidas a ese respecto, tanto en este Plan como en el planeamiento que se formule en su desarrollo, así como en el momento de su específica autorización, en lo referente tanto a la superficie de los terrenos a vincular a los mismos como a otras cuestiones. En ese ámbito espacialmente continuo deberá enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación autorizada.

2.- No podrán efectuarse segregaciones de fincas vinculadas a usos y/o edificaciones autorizados que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie mínimos regulados a los efectos de su implantación tanto en este Plan como en el planeamiento promovido en su desarrollo.

- 3.- Tampoco podrán efectuarse segregaciones que impliquen la reducción de límites de superficie superiores a los anteriores siempre que la autorización de aquellos usos y/o edificaciones hubiese sido condicionada a la vinculación a los mismos de superficies de terrenos superiores a las mínimas establecidas con carácter general.
- 4.- Las segregaciones para agrupación registral simultánea con otra finca no estarán condicionadas por la normativa de mínimos de parcela, no considerándose como parcelación sino como regularización de fincas.

Artículo 2.2.14.- Usos y edificaciones existentes en parcelas del suelo no urbanizable.

- 1.- Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General que incumplieran las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o, la de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad urbanística construida, se considerarán como consolidadas en el estado autorizado en cada caso.
- 2.- En las edificaciones que correspondan a las fincas mencionadas en el subapartado anterior podrán implantarse los usos autorizados tanto en el planeamiento urbanístico municipal como en las disposiciones legales de rango normativo superior, incluidos los instrumentos de ordenación territorial vigentes. En todo caso, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.
- 3.- Las segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan, en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria. En el caso de que las construcciones o usos fuesen autorizables, deberá solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en este Plan General.

CAPITULO 2.3.- REGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 2.3.1.- Determinaciones generales.

- 1.- El régimen general de asignación de la edificabilidad se ajusta a lo establecido en la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación del Plan General y será el que corresponda aplicar hasta que dicha legislación fuese complementada, modificada o por otro marco legislativo que la sustituya.
- 2.- Con carácter general e independientemente de si estuviera o no vinculada a actuaciones de transformación urbanística, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística tanto en el suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 2.3.2.- Edificabilidad ponderada.

Se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito y destinada a los correspondientes usos lucrativos proyectados en el mismo por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

Artículo 2.3.3.- Edificabilidad media.

- 1.- Se entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edificabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre la superficie del mismo se considere computable a los efectos de la distribución de aquélla que de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente en el momento de su cálculo.
- 2.- En todo caso, para dicho cálculo será necesario considerar tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística.
- 3.- La edificabilidad media, tanto de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector), como de un ámbito de actuación integrada, o de una unidad de ejecución, será en cada caso la resultante de la división entre los dos conceptos siguientes:
 - Como dividiendo la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito.
 - Como divisor la superficie total de los terrenos incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquéllos que no sean computables a ese respecto.
- 4.- A estos efectos la consideración del cómputo de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la legislación urbanística.

- 5.- En lo referente a la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en, por un lado, la legislación urbanística vigente y por otro en lo previsto en esta normativa.

Artículo 2.3.4.- Aplicación de la edificabilidad a los ámbitos urbanísticos.

- 1.- La edificabilidad ponderada y la edificabilidad media podrán estar referidas bien a un ámbito de ordenación urbanística, bien a un ámbito de ejecución urbanística, ya sea éste un ámbito de ejecución integrada o una unidad de ejecución.
- 2.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ordenación urbanística, dichas edificabilidad ponderada y media serán definidas en el documento de planeamiento urbanístico que plantee la diferenciación de dos o más unidades de ejecución dentro del mismo.
- 3.- Siempre que tengan como referencia un ámbito de ejecución urbanística, sin descartar otras opciones que en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:
 - A.- En el Programa de Actuación Urbanística o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.
 - B.- En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.
 - C.- Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no requieran la formulación de un proyecto de equidistribución.
 - D.- Tratándose de actuaciones aisladas o bien en el proyecto de reparcelación en el caso de que se proceda a su formulación, o bien complementariamente al proyecto de edificación, siempre que alguno de estos instrumentos se estimen necesarios.
- 4.- En el supuesto de su determinación en el planeamiento urbanístico, estas previsiones podrán ser reajustadas bien por el Programa de Actuación Urbanizadora bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

Artículo 2.3.5. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.

Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y en definitiva, de la edificabilidad urbanística prevista en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, será de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

Artículo 2.3.6. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado.

Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente.

Artículo 2.3.7. Los coeficientes de ponderación de usos en los instrumentos provenientes del P. General de 1999.

- 1.- Con carácter general se mantienen los coeficientes de ponderación de usos y de homogeneización establecidos en el marco del Plan General de 1999 para aquellos expedientes urbanísticos (modificaciones de ese Plan, planeamiento de desarrollo en ejecución, programas de actuación urbanizadora, proyectos de equidistribución, etc.), promovidos hasta la entrada en vigor de la presente Revisión, cuando éstos instrumentos se consideren incorporados por el presente Plan General.
- 2.- En todos esos casos serán en aplicación los citados coeficientes a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada entre los propietarios de los terrenos afectados y la Administración, y ello de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 2.3.8. Definición de los coeficientes de ponderación de usos.

- 1.- La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos planteados en este Plan General, distintos de los provenientes del Plan General de 1999, responde a las determinaciones que se exponen en los subapartados siguientes.
- 2.- Se considera que Irun constituye un único ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de los coeficientes para el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en el municipio.
- 3.- Los coeficientes de ponderación de usos serán por tanto de aplicación general, con independencia tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en los mismos, ya sea a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada como de su ejecución. Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado, su modificación y/o actualización genérica será efectuada de forma global y unitaria en el conjunto de la ciudad.
- 4.- Los coeficientes de ponderación definidos por el Plan General serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico general al tiempo que medio y/o unitario de los correspondientes usos en cada caso.

- 5.- Por las razones expuestas en el subapartado anterior, siempre que se considere y se justifique con argumentación suficiente que los coeficientes establecidos o los aplicables en su momento, habrían dejado de adecuarse a la realidad económico-urbanística, se procederá por el Ayuntamiento a su adecuación y/o actualización a dicha realidad determinando los nuevos coeficientes sustitutorios de aquellos mediante su correspondientes actualización.
- 6.- La tarea de actualización de los coeficientes de ponderación se realizará por el Ayuntamiento transcurridos 2 años desde la aprobación definitiva del Plan General o transcurrido idéntico plazo desde la última actualización. No obstante, esta actualización podrá ser acometida, siempre por parte del Ayuntamiento, con motivo de la determinación de la ordenación pormenorizada de un ámbito, o bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución, de forma complementaria a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc..

Artículo 2.3.9. Aplicación de los coeficientes de ponderación de usos.

- 1.- Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores serán de aplicación en los siguientes supuestos:
 - A.- En los desarrollos urbanísticos sujetos a las actuaciones de dotación.
 - B.- En los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la modalidad de las actuaciones de urbanización de Sistemas Generales o Locales y de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente.
 - C.- En los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que además reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.
- 2.- También con carácter general, a los efectos de la determinación de los coeficientes de ponderación se tomará como referente general de comparación una única y concreta tipología de uso que se corresponderá con la vivienda de protección oficial de régimen general, a la que se le asignará el coeficiente de valor 1,000 aún cuando dicha tipología no figurase en la zona o ámbito que correspondiese.
- 3.- Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el Estudio de viabilidad económico - financiera de dicho Plan, son los expuestos en el cuadro que figura en el artículo siguiente.
- 4.- Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el referido cuadro tendrán el rango normativo establecido para los mismos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 2.3.10. Relación de coeficientes de ponderación.

Los Coeficientes de ponderación que establece este Plan General son los siguientes:

**TABLA DE RELACIÓN DE COEFICIENTES DE
PONDERACIÓN EN BASE AL USO CARACTERÍSTICO DE
VPO**

TIPOLOGIAS	TIPO DE USOS	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
VPO	Vivienda protección	1,00
VTME-1,7	Vivienda protección	2,26
VTMRG-2	Vivienda protección	2,22
RA	Vivienda Libre	4,09
RV	Vivienda Libre	4,07
RB	Vivienda Libre	4,34
RP	Vivienda Libre	4,57
RD	Vivienda Libre	4,65
RU	Vivienda Libre	5,24
RC	Vivienda Libre	3,07
IC / IP Industrial	Uso Industrial	2,47
TC / TO / TH / TP	Usos Terciarios	2,92
TT / TE / TG	Usos Terciarios	2,61
TK garaje	Usos Terciarios	1,50
EP / E's	Uso Equipamiento	3,52
EJ	Uso Equipamiento	1,09
Planta baja	Uso comercial	1,87
VPO/Act. Econ	Uso aparcamiento	0,41
VTME	Uso aparcamiento	0,41
Aparc Viv. Libre	Uso aparcamiento	0,62
Bajo R Viv. Libre	Bajo Rasante	0,49

Artículo 2.3.11. Otras disposiciones complementarias.

- 1.- Con carácter general, y en referencia expresa a la determinación de la edificabilidad lucrativa que corresponda a los titulares de los terrenos sobre los que establecen edificabilidades urbanísticas, en el contexto bien del planeamiento de desarrollo, bien de la ejecución del planeamiento de los usos y tipologías pormenorizados, se tendrá en cuenta que se considerarán como dotaciones privadas de carácter no lucrativo las siguientes:
 - Las parcelas ER destinadas a usos de equipamiento religioso.
 - Las parcelas EP destinadas a usos de equipamiento docente.
 - Las parcelas EJ destinadas a usos de equipamiento deportivo.
 - Las parcelas EA destinadas a usos de equipamiento asistencial.
- 2.- A los efectos de la asignación y distribución entre los titulares de los terrenos de las edificabilidades urbanísticas previstos en cada caso y los que correspondan a la Administración se entenderá que las condiciones reguladoras de la edificabilidad material y lucrativa establecidas en el presente Plan General tienen siempre el carácter de máximas.

Artículo 2.3.12. Sustitución de las edificaciones existentes.

Se entenderá que se produce sustitución de las edificaciones existentes:

- A.- Cuando, en el supuesto de rehabilitación no exigida por el planeamiento, se proceda a la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.
- B.- Cuando se realicen obras de cualquier tipo que conlleven la modificación del uso predominante hasta ese momento en el edificio, por otro autorizado en el planeamiento.
- C.- Siempre que en una edificación se de un cambio de uso que afecte a más de un 50 por 100 de la superficie construida.

CAPITULO 2.4.- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.4.1.- Definición del régimen de desarrollo del planeamiento

1.- Formulación del régimen aplicable

Las determinaciones respecto al régimen de desarrollo del planeamiento aplicable en cada uno de los ámbitos delimitados en los Suelos urbano y urbanizable sectorizado, se formulan de manera particularizada para cada uno de ellos, en el Documento de Normas Urbanísticas denominado Ámbitos de Intervención Urbanística.

2.- Aplicación del régimen de ejecución según las clases de suelo.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente y en el capítulo de Régimen Jurídico de la Ordenación Urbanística.

3.- Ejecución directa del Plan General

- En las áreas de Suelo Urbano en las que no sea necesaria la aplicación de algún tipo de ámbito, la ejecución del Plan se realizará directamente de acuerdo con las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas desde el presente Plan General, o, en su caso, de alguno de los expedientes de planeamiento pormenorizados formulados al amparo del anterior Plan General, cuyas determinaciones se incorporan a éste.

La consideración de un área o parcela como de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación -para toda ella o para una parte de su ámbito- de estudios de detalle o proyectos de gestión urbanística.

- En el Suelo No Urbanizable se ejecutarán directamente todas aquellas intervenciones autorizadas para las que no se haya establecido o se establezca, en aplicación de las condiciones establecidas en la presente Normativa y en la legislación vigente, la exigencia de formulación de algún planeamiento de desarrollo.

Artículo 2.4.2.- Planes Especiales de Ordenación Urbana

a.- Condiciones de formulación

Además de los planes especiales cuya formulación se establece expresamente como condición previa obligatoria para la ejecución de las previsiones del presente Plan General, en las áreas clasificadas como Suelo Urbano o que adquieran objetivamente esa condición, podrán formularse planes especiales con el objetivo de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida.

b.- Alcance y contenido

- Los planes especiales que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán respetar en todo caso el Régimen Urbanístico General asignado, si bien su

ámbito podrá ajustarse en la delimitación de los ámbitos de gestión y planeamiento.

La tolerancia en la delimitación del planeamiento de desarrollo, siempre deberá entenderse como una adaptación a la delimitación catastral real de las parcelas incluidas en los referidos ámbitos de intervención urbanística.

En caso de quedar excluidas o incluidas parcelas enteras que antes no habían sido contempladas, el plan especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esta circunstancia expresamente en su titulación, y referir las cuantificaciones de las magnitudes urbanísticas resultantes de la nueva ordenación al marco definido por la delimitación citada.

Asimismo deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en las Determinaciones Particulares del ámbito correspondiente, o, los que, en su caso, hubiese previamente establecido el planeamiento pormenorizado cuya ordenación se modifica.

Artículo 2.4.3.- Estudios de Detalle

a.- Condiciones de formulación

- Además de los Estudios de Detalle de formulación obligatoria propuestos en el presente documento, se podrán formular este tipo de expedientes con el objetivo de modificar la configuración física de las edificaciones, o la ordenación de la urbanización previstas en el planeamiento de rango superior, dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la vigente legislación urbanística y el presente artículo.
- Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, entre otros casos, cuando se pretendan reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

b.- Alcance y contenido.

- No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias del planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que el presente Plan General establece la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

- Será necesaria la tramitación de estudios de detalle con el objeto de modificar y ajustar las alineaciones previstas. Asimismo, al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán modificar o complementar la

Calificación Pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, con las siguientes limitaciones:

- Se deberá respetar la totalidad de las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter genérico por el planeamiento de rango superior para las tipologías de Calificación Pormenorizada asignadas a las parcelas afectadas por el estudio de detalle.
- En el caso de que las citadas parcelas hubieran sido objeto de determinaciones singularizadas más restrictivas, adicionales a las establecidas con carácter general, las mismas sólo se considerarán vinculantes si el planeamiento de rango superior lo hubiese establecido de manera expresa.
- No se podrá modificar la zonificación de los espacios libres sujetos al régimen de modificación cualificada, definida por el planeamiento de rango superior, si bien se podrá incorporar a los mismos nuevas superficies de terreno.
- No se podrá incrementar la superficie de parcelas edificables destinadas a usos lucrativos en el ámbito del Área correspondiente, si bien se podrá modificar la división parcelaria, y, se admitirán los incrementos citados en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.
- No se podrá incrementar el aprovechamiento edificatorio -sobre o bajo rasante- asignado a las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, ni el aprovechamiento sobre rasante de las que se destinan a equipamiento comunitario.
- En ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento -aplicación de sistemas de gestión, etc.-, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Artículo 2.4.4.- Planes Parciales y Especiales en Suelo Urbanizable Sectorizado

Contenido

- Los planes parciales y especiales que se tramiten en Suelo Urbanizable Sectorizado deberán respetar obligatoriamente las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas para el ámbito correspondiente, dentro de marco de las tolerancias establecidas en las presentes Normas para las determinaciones de Calificación Global.
- Una vez aprobados este tipo de planes, y dentro de las condiciones establecidas en los epígrafes anteriores podrán, asimismo, formularse expedientes de modificación de los mismos, o estudios de detalle en su posterior desarrollo, los cuales deberán ajustarse a las condiciones exigidas para esta figura de planeamiento en Suelo Urbano.

Artículo 2.4.5.- Planeamiento en Suelo No Urbanizable

- 1.- En Suelo No Urbanizable, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un Plan Especial en base a los supuestos legalmente establecidos.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de planes especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por el Plan General.

- 2.- Los planes especiales que se formulen en el Suelo No Urbanizable incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente. Dichos planes podrán modificar la delimitación de categorías y reglamentación del Suelo No Urbanizable propuesta en el presente documento en base a una mejor adecuación de la misma a la estructura parcelaria, o a la configuración física del territorio, o, en su caso, con el fin de una respuesta más conveniente a los objetivos de ordenación propuestos. Como consecuencia de dicha modificación, podrán incorporarse la totalidad de los terrenos que se consideren oportunos para la consecución de los fines propuestos. En caso contrario, la totalidad de los terrenos excluidos no podrá superar el 25% de la superficie delimitada en el presente proyecto.

Artículo 2.4.6.- Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado

Además de lo previsto para cada figura de planeamiento de desarrollo en la legislación vigente, los documentos tendrán el contenido mínimo que se señala en los artículos siguientes.

Artículo 2.4.7.- Contenido material y documental de Planes Especiales y Planes Parciales

a.- Criterios de ordenación

Los Planes Especiales y Parciales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las Determinaciones Particulares establecidas, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención fuera del límite establecido para el área.

b.- Contenido material

Los Planes Especiales y Parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

- Levantamiento de la cartografía necesaria para el desarrollo del documento, compatible con las bases topográficas y sistema de información existente en este Ayuntamiento.

- Definición de los plazos que fueran legalmente exigibles para su posterior ejecución.
- Delimitación, cuando proceda, de las correspondientes unidades de ejecución.
- Definición detallada de la implantación de usos en las parcelas -plantas sobre y bajo rasante, y partes no edificables de la parcela -así como de las servidumbres de uso público que se impongan a las mismas.
- Definición detallada de la ordenación de los espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería y mobiliario urbano. En caso justificado, la definición de estas dos últimas modalidades de determinaciones se podrá remitir a la formulación de estudios de detalle o proyectos de urbanización.
- Los Planes Especiales y Parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo del Plan General deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos por la legislación vigente, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:
 - Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A esos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietario reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.

- Compromiso que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y, entre aquel y los futuros propietarios de solares, en referencia a la conservación de determinados elementos de urbanización por los futuros propietarios de las edificaciones.

Artículo 2.4.8.- Contenido material y documental de Estudios de Detalle

Además del contenido propio de esta figura de ordenación y las determinaciones particulares que al respeto establezcan en cada caso el presente proyecto o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle definirán las siguientes determinaciones:

- Aquellos que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de

forma insuficiente, la edificabilidad urbanística asignada a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente Documento.

- Los Estudios de Detalle podrán reordenar la disposición de volúmenes sin modificar su implantación sobre el terreno.
- Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el epígrafe anterior para los planes especiales y parciales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad, y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.
- Los estudios de detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

a.- Contenido Documental

El contenido documental del planeamiento pormenorizado se ajustará a lo dispuesto al respecto por legislación urbanística y las presentes Ordenanzas Urbanísticas.

Artículo 2.4.9.- Sistematización de la regulación de las edificabilidades

1.- Criterios generales

- La edificabilidad asignada a las parcelas edificables, podrá definirse de forma directa y expresa, o indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación. Esta edificabilidad, en el caso concreto del suelo de licencia directa, se entenderá exclusivamente como techo máximo pudiendo no agotarse, en cuyo caso las obligaciones urbanísticas derivadas de la aplicación de la legislación vigente se remitirán a la superficie realmente construida. La posibilidad de no agotar el aprovechamiento máximo definido deberá en todo caso ser supervisada por los Servicios Técnicos Municipales.
- Dicha regulación deberá comprender la totalidad de las edificabilidades autorizadas, incluidos los aprovechamientos bajo rasante cuando excedan de la tolerancia establecida con carácter general y los destinados a usos auxiliares; diferenciando al respecto las partes o elementos de las edificaciones a las que se asignan usos predominantes diferentes, y que, por tanto, puedan prestar valores lucrativos eventualmente distintos.
- La regulación indirecta de la edificabilidad sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en áreas clasificadas como Suelo Urbano, en Suelo Urbanizable, en las Parcelas de Equipamiento Comunitario no lucrativo en sus diferentes variantes; y, con carácter general, en los aprovechamientos bajo rasante, siempre que no excedan la limitación anteriormente señalada.

La utilización de esta fórmula de regulación, deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación de las edificabilidades asignadas, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.

- Cuando la edificabilidad asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas- superficie máxima construible o edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación- se entenderá que el aprovechamiento máximo autorizado es el resultado de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

2.- Unidades de medición de la edificabilidad urbanística

- La edificabilidad urbanística a desarrollar en una zona de uso global o parcela edificable se medirá con carácter general, en superficie máxima edificable.

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción: los cuales se computarán de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

- Se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado construible, el cual se identificará por medio de la abreviatura m²c.
- La edificabilidad urbanística autorizada en un ámbito determinado podrá regularse en términos absolutos, a través de la definición de la superficie máxima edificable total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a su superficie, reseñando en tal caso la edificabilidad asignada al mismo, medida en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de superficie del ámbito- m²c/m².
- En los casos en que el presente Plan General convalidase antiguas asignaciones de aprovechamientos edificatorios pertenecientes a expedientes de planeamiento pormenorizado anteriores al Plan General hasta ahora vigente, en el que dicho aprovechamiento se hubiera medido en m³, se entenderá sustituida dicha asignación por la de su equivalente en m²c, de acuerdo con los siguientes criterios:
 - En los aprovechamientos destinados a usos industriales se entenderá que cada 5,00 m³ equivalen a 1,00 m²c.
 - En los aprovechamientos destinados a usos terciarios se entenderá que cada 4,00 m³ equivalen a 1,00 m²c.
 - En los aprovechamientos destinados a usos residenciales se entenderá que cada 3,00 m³ equivalen a 1,00 m²c.

3.- Regulación de la edificabilidad urbanística a través de la regulación de la forma de la edificación

- En los casos en los que la edificabilidad urbanística se defina de manera indirecta, la medición de las magnitudes reguladoras básicas -alturas y perfil de edificación- se

realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el presente documento.

- En el presente Plan General la regulación del perfil de edificación se representa por medio de la simbología siguiente: 6+A

La primera cifra expresa el número de plantas (seis) sobre rasante, incluida la planta baja. La letra indica si existe ático (compatible).

Con carácter general se admite la posibilidad de 2 plantas en sótano. Sin embargo, las Ordenanzas analizarán la citada tolerancia, limitando o ampliando dicha posibilidad.

CAPITULO 2.5.- REGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 2.5.1.- Formulación de proyectos de obras de urbanización.

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización se presentarán y tramitarán de acuerdo a lo previsto en la legislación que esté en vigor en el momento de su formulación. A continuación, y a modo de referencia, se recogen los distintos tipos de proyectos de obras de urbanización tal como vienen definidos por la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006, marco legislativo vigente a la aprobación del presente Plan General.
- 2.- Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:
 - A.- Proyectos de urbanización.
 - B.- Proyectos de obras complementarias de urbanización, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.
 - C.- Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales.
- 3.- Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitadas en este Plan, en el planeamiento promovido en su desarrollo, o mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto con carácter general, de los denominados Proyectos de urbanización.
- 4.- Complementariamente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, las obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de los Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales.
- 5.- Los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, bien de Proyectos de urbanización bien de Proyectos de obras complementarias de urbanización. Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del Proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.
- 6.- Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los Proyectos de obras complementarias de urbanización. Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación. No obstante se deberán respetar los límites legales que se establecen para las obras complementarias.

- 7.- Las obras públicas y en concreto las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los tipos de proyectos anteriormente señalados.
- 8.- En ese contexto, los Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales, podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

Artículo 2.5.2.- Límites de adaptación de la ordenación por medio de proyectos de obras de urbanización

- 1.- Cualquiera de los tipos de proyectos de obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado.
- 2.- En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.
- 3.- En los suelos urbano y urbanizable, no se podrán aplicar los reajustes previstos en el apartado anterior en el caso de los siguientes elementos:
 - A.- La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.
 - B.- La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente, si bien los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas.
- 4.- En lo referente al sistema general de comunicación viaria, los Proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios. En todo caso los Proyectos de urbanización deberán respetar el espacio viario conjunto definido por la ordenación urbanística.

Artículo 2.5.3.- Contenido y condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización

- 1.- Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad, como a esta propia Normativa y a las Ordenanzas municipales de urbanización que pudieran promoverse en desarrollo del Plan General.
- 2.- En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa. Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.
- 3.- En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en el mismo a este respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

Artículo 2.5.4.- Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales

- 1.- No se requerirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal para la ejecución de las obras previstas en los Proyectos de urbanización y en los Proyectos de obras complementarias de urbanización promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias en su caso, en las actuaciones aisladas, una vez hubieran sido estos proyectos debidamente aprobados.
- 2.- En el caso de Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales, el promotor y/o adjudicatario de esas obras deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de las mismas, incluido el de sus diferentes etapas si las hubiere. A ese respecto, en los posteriores y sucesivos controles municipales de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

Artículo 2.5.5.- Criterios sobre diseño de vías ciclistas

- 1.- De acuerdo con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Irun (PMUS) y en particular con la Propuesta de Actuación nº 29 del mismo, se recomienda que el Ayuntamiento de Irun establezca una Ordenanza específica de Movilidad Urbana Sostenible en la que en primer lugar se recojan normas de diseño de viarios que faciliten el uso de la bicicleta recogidas de forma diferenciada según las distintas tipologías de vías ciclistas establecidas en la Ley 19/2001 de Seguridad Vial, a saber:

A.- Vías ciclistas, que son las vías específicamente acondicionadas para el tráfico de ciclos, con la señalización horizontal y vertical correspondiente y cuyo ancho permita el paso seguro de este tipo vehículos.

B.- Carriles-bici, que son un tipo de vía ciclista que discurre adosada a la calzada, bien en un solo sentido bien en doble sentido.

C.- Carriles-bici protegidos, que corresponden a un tipo de carril-bici provisto de elementos laterales que lo separan físicamente del resto de la calzada por un lado, así como de la acera peatonal por el otro.

D.- Aceras-bici, que son un tipo de vía ciclista cuya señalización se establece sobre las aceras peatonales.

E.- Pistas-bici, que son vías ciclistas segregadas del tráfico motorizado, con trazado independiente de las carreteras.

F.- Senda ciclable que son vías para peatones y ciclos, segregadas del tráfico motorizado, habilitadas y con sección adecuada para admitir la circulación segura de ambos tipos de tráficos, el peatonal y el ciclable, que discurren por espacios abiertos, parques, jardines o bosques.

Artículo 2.5.6.- Criterios sobre diseño de zonas peatonales.

- 1.- En base al PMUS, se recomienda que en la antemencionada Ordenanza específica de Movilidad Urbana Sostenible se recojan también normas de diseño y parámetros de estándares mínimos para la red básica de itinerarios peatonales, con desarrollo de las normas referidas a secciones mínimas para los itinerarios peatonales, así como criterios de accesibilidad.
- 2.- Igualmente se habrá de incluir una regulación de la circulación y movilidad en las denominadas áreas de uso compartido con vehículos motorizados y limitación de velocidad del tipo “S28” que corresponde a calles residenciales organizadas como zonas de circulación especialmente acondicionadas que están destinadas en primer lugar a peatones y en las que se aplican determinadas normas especiales de circulación como la velocidad máxima de los vehículos de 20 km/hora, la obligación de los conductores de conceder prioridad a los peatones, la prohibición a los vehículos de estacionarse en otros lugares distintos a los específicamente designados por señales o por marcas, la autorización a los peatones para utilizar toda la zona de circulación aunque sin estorbar inútilmente a los conductores de vehículos, así como la autorización de juegos y deportes sobre estas calles.
- 3.- Asimismo se habrá de incluir una regulación de la circulación y movilidad en las denominadas áreas de uso compartido con vehículos motorizados y limitación de velocidad del tipo “S30” que corresponde a calles residenciales organizadas como zonas de circulación especialmente acondicionadas que también están destinadas en primer lugar a peatones, en las que las normas especiales de circulación aplicables se refieren a la fijación de la velocidad máxima de los vehículos en 30 km/h, a la obligación de los conductores de conceder prioridad a los peatones, así como el desarrollo de las distintas posibilidades de tratamiento y regulación del viario en función de las velocidades permitidas, clarificando el sentido de las prioridades otorgadas a los peatones y fortaleciendo en segundo lugar a los ciclistas.

Artículo 2.5.7.- Criterios sobre la regulación de la circulación, coexistencia de tráfico y seguridad.

- 1.- En base igualmente al PMUS, se recomienda que en la mencionada Ordenanza específica de Movilidad Urbana Sostenible se recojan normas reguladoras de la circulación de bicicletas en zonas peatonales o con prioridad peatonal tipo calles de convivencia y zonas 30, estableciendo normas de prioridad para peatones en tramos/horarios de máxima densidad, la posibilidad de establecer circulación ciclista a contramano.
- 2.- Igualmente se recomienda incluir en la Ordenanza de Movilidad la normativa de circulación y sanciones correspondientes a los vehículos motorizados en las zonas de prioridad peatonal. Igualmente las reglas de respeto y preferencia de los peatones por parte de los conductores de bicicletas, y sanciones aplicables, en todos los tipos de vías donde exista un régimen compartido de uso o estricta colindancia de ambos tráfico peatonal y ciclable, como es el caso de aceras-bici, sendas ciclables, en todo el recorrido que discurra por espacios de posible paso peatonal como parques, espacios abiertos, etc., y pistas-bici, sobre todo cuando no exista un itinerario peatonal exclusivo paralelo a la carretera.

CAPITULO 2.6.- RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.6.1.- Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación en la ejecución en suelo urbano

- 1.- En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos o en partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento pormenorizado bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.
- 2.- Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- 3.- En todo caso, la autorización para el tipo de obras o implantación de actividades definida en el subapartado anterior sólo será posible si dichas obras y/o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales. En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.
- 4.- Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en los dos apartados anteriores y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada, deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

Las citadas alineaciones y cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas. El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando todos estos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

Artículo 2.6.2.- Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas en la ejecución en suelo urbano

- 1.- No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución y no se entenderá que los terrenos y parcelas correspondientes reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares en tanto no se cumplan todas las condiciones siguientes:

- A.- Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
 - B.- Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela.
 - C.- Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
 - D.- Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.
- 2.- No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en tanto se cumplan las condiciones siguientes:
- A.- Aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que en su caso, se integre la parcela.
 - B.- Aprobación definitiva del proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.
 - C.- Previa o simultánea cumplimentación de los deberes asociados al suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad, regulados en esta misma Normativa, incluido el depósito de las correspondientes garantías y avales, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.
- 3.- La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.
- 4.- Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes. De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

Artículo 2.6.3.- Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de obras en la ejecución en suelo urbano

- 1.- Los plazos para la solicitud de licencia municipal de inicio de la edificación de las nuevas edificaciones proyectadas y de finalización de las obras correspondientes en parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, será de cuatro años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.
- 2.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.
- 3.- En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- 4.- Siempre que no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán los establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.
- 5.- Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que en su caso deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.
- 6.- Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, éste fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

Artículo 2.6.4.- Regulación de obras y edificaciones en la ejecución de ámbitos de planeamiento especial en suelo urbano

- 1.- La ejecución de obras y el ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial, y en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en la legislación vigente, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística en vigor en aquel momento.
- 2.- En tanto no sea aprobado el plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico, si bien podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

- 3.- En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos autorizados al efecto en la legislación urbanística vigente y en las condiciones de provisionalidad reguladas en la misma.

Artículo 2.6.5.- Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales en la ejecución en suelo urbano

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como en su desarrollo así como en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

Artículo 2.6.6.- Ejecución de la edificación en el suelo urbanizable.

- 1.- Con carácter general y en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en la legislación urbanística vigente.
- 2.- En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico si bien podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.
- 3.- En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos autorizados al efecto en la legislación urbanística vigente y en las condiciones de provisionalidad reguladas en la misma.
- 4.- El citado planeamiento pormenorizado y en su caso el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.
- 5.- El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como en su desarrollo así como en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan.

Artículo 2.6.7.- Consideración de Edificaciones existentes en suelo no urbanizable

- 1.- A los efectos de la aplicación de esta normativa, se considerarán existentes las edificaciones rurales y caseríos que estando ajustadas a los criterios establecidos en la legislación vigente al respecto, no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto más adelante en esta normativa.

2.- Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras o para el desarrollo o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:

A.- La acreditación de la propia existencia de la edificación, que estará asociada a los siguientes requisitos:

- Cumplir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como edificaciones rurales o caseríos en el suelo no urbanizable.
- Haber sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.
- No haber sido declarada fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo, ni resultar disconforme con el régimen urbanístico resultante de los mismos.

B.- La situación y estado de conservación de la edificación en cuestión, sus características formales del tipo ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc., y su edificabilidad urbanística.

C.- El destino de la edificación en cuestión, a los distintos usos y actividades a los que hubiera estado asociada tanto en el presente como en el pasado.

En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General. A ese respecto, siempre que en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General se hayan adoptado decisiones administrativas que de forma explícita o implícita conlleven el destino de una determinada edificación a usos diversos del residencial, se entenderá que en ese momento anterior habría sido destinada a esos otros usos y no a los de carácter residencial.

D.- La adecuación de la edificación en cuestión al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos los instrumentos de ordenación territorial que fuesen de aplicación.

Artículo 2.6.8.- Exigencia de acreditación registral en el suelo no urbanizable

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión y/o validez de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa y/o posterior presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

Artículo 2.6.9.- Exigencia de evaluación ambiental en el suelo no urbanizable

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 2.6.10.- Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en suelo no urbanizable

El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, en las reglamentaciones específicas que sean de aplicación, así como a lo previsto en este Plan General y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

Artículo 2.6.11.- Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas en suelo no urbanizable

- 1.- La implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.
- 2.- Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

Artículo 2.6.12.- Implantación de otros usos autorizados en edificaciones existentes y consolidadas del suelo no urbanizable

- 1.- Con las salvedades expuestas más adelante así como en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes, características de la edificación, parcela vinculada, distancias a linderos, etc.
- 2.- No serán consideradas a estos efectos como edificaciones existentes las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanas, añadidos precarios y demás elementos considerados como degradantes del entorno.
- 3.- En cuanto a las edificaciones que puedan considerarse como consolidadas, las mismas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones en cuanto a parcela mínima, distancias, edificabilidad, etc.
- 4.- En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adecentamiento del entorno afectado, así como a la

eliminación o derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc., existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que supondría su mantenimiento.

Artículo 2.6.13.- Implantación de otros usos autorizados en nuevas edificaciones del suelo no urbanizable

- 1.- La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas tales como usos de interés público, usos de equipamiento y terciarios, infraestructuras de servicio privadas, etc., requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso.
- 2.- Dicho expediente será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación y con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración. Se determinarán, en ese contexto, las medidas necesarias para, en lo posible, simultanear los trámites de exposición pública del plan especial y de la indicada declaración.
- 3.- En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que resulten de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales característicos en la zona, o auxiliares de los mismos, que resultasen incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en estas Normas Urbanísticas.
- 4.- No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras de servicios de carácter puntual y/o limitado alcance.

Artículo 2.6.14.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento. Criterios generales

- 1.- Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que en su caso se establezcan expresamente, se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, bien sea este mismo Plan General, bien el planeamiento promovido en su desarrollo.
- 2.- Se entenderá existente esa situación tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.
- 3.- Todas ellas se entenderán sujetas a, con carácter general, el régimen urbanístico establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). También con carácter general, las obras y actuaciones autorizables en ellos deberán adecuarse a, entre otros, los criterios establecidos en el apartado 5 de dicho artículo.

Artículo 2.6.15.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento en suelo Urbano y Urbanizable.

- 1.- Se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y las señaladas en los planos de Ordenación, las señaladas en las Condiciones que figuran en las Fichas de los Ambitos de Intervención Urbanística definidos en este Plan General, así como las que en su caso se señalen en los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.
- 2.- En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en el momento de la aprobación del Plan General, se declaran fuera de ordenación:
 - A.- Las edificaciones e instalaciones existentes en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquéllas no sean acordes con ésta.
 - B.- Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas tanto generales como locales para las que se fijase un determinado plazo u horizonte de ejecución.
- 3.- En los terrenos y edificaciones existentes en los que anteriormente se viniera desarrollando un determinado uso, se autoriza exclusivamente la ejecución de aquellas obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización por ser acordes con el destino de los mencionados terrenos o edificaciones, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación bien de este Plan General bien del planeamiento consolidado por el mismo y en el que tenga su origen la declaración o autorización del uso en cuestión, hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.
- 4.- Con la salvedad que se indica más adelante, se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que se prevea la formulación de planeamiento pormenorizado a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.
- 5.- En el contexto del régimen urbanístico vigente en el momento de la aprobación de este Plan General, se autoriza la ejecución en las edificaciones e instalaciones existentes, de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.
- 6.- No obstante, en relación con las edificaciones, instalaciones y usos existentes en terrenos ubicados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, que se destinen a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales, todos ellos se entenderán sujetos al régimen de fuera de ordenación al que se ha hecho referencia más arriba.

- 7.- Sin perjuicio de las salvedades que en su caso se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en la legislación urbanística vigente.

Artículo 2.6.16.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación y/o disconformes con el planeamiento en suelo no Urbanizable.

- 1.- Se declaran disconformes con el planeamiento las edificaciones y usos existentes en el suelo no urbanizable no acordes con el régimen general de edificación y uso establecido para las distintas zonas de uso global diferenciadas en el mismo en este Plan General.
- 2.- Se declaran disconformes con el planeamiento los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquéllos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa. Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.
- 3.- Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavanas, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y, en su caso, restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.
- 4.- En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquéllas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.
- 5.- A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el artículo de esta normativa que define las condiciones para la consideración de las edificaciones como existentes en el suelo no urbanizable.
- 6.- Complementariamente a lo expuesto en los apartados anteriores, se entenderán disconformes con el planeamiento urbanístico y/o asimilables a esa situación, las plantas y/o partes de las edificaciones, así como los usos desarrollados en las mismas, no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General, siempre que se den las siguientes circunstancias:
 - A.- Que no se prevea su desaparición o eliminación en unos plazos concretos establecidos por el citado planeamiento.
 - B.- Que no tengan incoado expediente disciplinario alguno cuyo objeto directo o indirecto sea su propia existencia y/o legalidad;

C.- Que no proceda dictar medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística bien por el transcurso de los plazos establecidos para ello en la legislación vigente, bien por cualesquiera otras circunstancias.

- 7.- En concreto, se considerará que no son acordes con el régimen urbanístico establecido las plantas y/o partes de edificaciones existentes en parcelas destinadas a, preferentemente, usos residenciales o de actividades económicas o de equipamiento, cuyas características no se adecuen a los parámetros reguladores de la altura y del número de plantas autorizados para las mismas, y siempre que no se prevea su eliminación en un plazo concreto. Esas plantas y/o partes de edificación se entenderán vinculadas al régimen de disconformidad mencionado más arriba.
- 8.- En el contexto del régimen urbanístico vigente, se autoriza la ejecución en plantas y/o parte de edificación de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que reúnan, entre otras, las siguientes condiciones: haber sido objeto real y efectivo de ese destino en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General y cumplir las condiciones mínimas de calidad, habitabilidad, etc. establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido el planeamiento urbanístico, para la implantación de los correspondientes usos.

Artículo 2.6.17.- Implantación de usos provisionales en los suelos urbano y urbanizable.

- 1.- El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones.
- 2.- Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto, que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.
- 3.- En relación a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el Ayuntamiento deberá imponerles el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares, solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
- 4.- El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

CAPITULO 2.7.- LICENCIAS

Ordenanzas reguladoras de la solicitud, tramitación y control de la ejecución de licencias para la realización de obras e instalaciones, y la implantación de actividades.

Artículo 2.7.1.- Actos sujetos a licencia

- 1.- Además de los actos enumerados en la legislación vigente, y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:
 - a.- 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. 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.
 - b.- La implantación de construcciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo, de usos forestales o usos de explotación del litoral.
 - c.- La construcción o modificación de caminos y pistas en el Suelo No Urbanizable.
 - d.- La construcción de pozos.
 - e.- La instalación de campings y la realización de acampadas de cualquier tipo y cuantía por espacio de tiempo superior a 48 horas.
 - f.- 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).
 - g.- El uso de todo tipo de terrenos como depósito -almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos.
 - h.- La utilización de terrenos como vertederos y rellenos.
 - i.- La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.
- 2.- La relación 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 del subsuelo, y, en particular, aquéllos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos, aún cuando no estén expresamente recogidos en la misma o en la legislación vigente.
- 3.- Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos 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, salvo que ostente marcado carácter territorial en los términos recogidos en la legislación vigente.

- 4.- Sin embargo, no será precisa licencia para ejecutar, en el interior de los edificios, obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a las condiciones de seguridad de los edificios o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores. No obstante, se requerirá la comunicación al Ayuntamiento de la obra menor, en los casos previstos en la reglamentación municipal vigente.
- 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.- En relación con los inmuebles declarados bienes culturales con la categoría de Monumento, los incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco y los elementos de interés arqueológico, e independientemente de lo previsto en el Catálogo de Patrimonio, el presente planeamiento se remite a lo dispuesto en la legislación vigente por lo que las intervenciones en los mismos quedan condicionadas al régimen de protección que establece la citada ley.

Artículo 2.7.2.- Definición de las distintas obras de edificación:

Se consideran **Obras de Edificación**, las obras de construcción de edificios de Nueva Planta y las de Ampliación, Reforma o Consolidación de edificios, instalaciones o construcciones ya existentes, incluyendo entre ellas el cierre de balcones y terrazas abiertas y la construcción de chabolas y tejavanas, así como las obras de urbanización definidas como complementarias de éstas.

Se denominan **Obras de Ampliación** aquéllas que supongan aumentos de la ocupación en planta del edificio o construcción, o de su superficie útil, por construcción de nuevos pisos o modificación de la disposición de los cerramientos exteriores. Los cierres de balcones y terrazas abiertos, serán considerados como Obras de Edificación, y para su autorización se requerirá un proyecto unitario que abarque el conjunto de las fachadas afectadas y promovido por la Junta de Propietarios.

Serán **Obras de Reforma** las consistentes en la modificación de la estructura portante, de la disposición de fachadas exteriores, o de los elementos principales de sus instalaciones de servicios, siempre que no reúnan los requisitos necesarios para ser considerados como Obras de Ampliación. Asimismo, se considerarán como **Obras de Reforma**, aún cuando su contenido material no lo justifique en principio, las divisiones o reformas de los locales de vivienda que modifiquen el número de unidades de vivienda existentes en los mismos.

Las **Obras de Consolidación** serán aquéllas en que se sustituyan o refuercen los elementos estructurales, fachadas exteriores, cubiertas o instalaciones principales de un edificio, debido al deterioro de los mismos, con el objetivo -al margen de la intencionalidad declarada por el solicitante- de prolongar la duración del mismo, garantizando su estabilidad y seguridad, siempre que no reúnan requisitos para ser consideradas como Obras de Ampliación o Reforma.

Las licencias de **Obras de Edificación** podrán comprender asimismo autorización para el desarrollo de las operaciones auxiliares consideradas como obras menores necesarias para su ejecución, como son la colocación de vallas o cercas de protección, andamios, apuntalamientos, etc, siempre que dichas operaciones auxiliares queden contempladas en el proyecto técnico autorizado. Sin embargo, cuando estas operaciones auxiliares puedan afectar de forma no prevista en el proyecto objeto de licencia, o en esta última, a áreas de dominio público, o a los predios o construcciones colindantes, se deberá solicitar una licencia específica para su ejecución.

Se conceptúan como **Obras Menores** aquellas obras, interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación. Se incluyen, entre ellas, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (reposiciones de pavimentación, etc.), colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras similares.

Artículo 2.7.3.- Titularidad de las licencias y transmisión de la misma.

- 1.- Se considera titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.
- 2.- El titular de la licencia podrá ejecutar las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de los impuestos y tasas determinadas por las Ordenanzas Fiscales correspondientes.
- 3.- En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular mediante poder autorizado. En otros casos, será conceptuado como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.
- 4.- La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

En el caso de traspasos de licencias de actividades de hostelería y recreativas asimiladas a ellas las comunicaciones correspondientes al Ayuntamiento deberán hacer constar la categoría a la que la actividad está adscrita, según lo establecido en las ordenanzas municipales correspondientes, y, a ella, se deberán acompañar fotocopias del I.A.E. y de la licencia de instalación anterior, así como documentos que acrediten el consentimiento del anterior titular.

Artículo 2.7.4.- Tramitación de las licencias.

- 1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la Legislación de Régimen Local.
- 2.- Las solicitudes de licencia en suelo no urbanizable que afecten o se integren en una Explotación Agraria Común, existente o de nueva creación, deberán ser objeto, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario, bien por la escasa relevancia o, en su caso, notoriedad de lo pretendido, de informe preceptivo y vinculante del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral. A tales efectos, la solicitud correspondiente explicitará todas y cada una de las circunstancias que precisen la condición de productor agrario del solicitante, la entidad productiva de la explotación y la adecuación de la instalación a la normativa aplicable al respecto, justificando la viabilidad y coherencia de dicha solicitud en el contexto de la Explotación Agraria afectada.
- 3.- Asimismo las solicitudes de licencia para la implantación en el Suelo No Urbanizable de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio y de otros usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización prevista en la legislación vigente
- 4.- Las licencias de instalación, cuando el uso o actividad previstos se encuentren entre los usos expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, se denegarán de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en la legislación medioambiental vigente.

Artículo 2.7.5.- Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

- 1.- Las licencias deberán expresar las condiciones sobre plazos de ejecución, contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal.
- 2.- En las concesiones de la licencia de obra de todo tipo, el Ayuntamiento fijará el plazo para su iniciación y ejecución. Si no lo hiciere se entenderá que el mismo es el propuesto por el solicitante o, en su defecto, de tres meses para el comienzo y de seis meses para la completa realización de las obras en el caso de las obras menores, y de seis meses y un año en el resto de los casos. Dicho plazo comenzará a contar a partir de la notificación del acuerdo al solicitante.
- 3.- Cuando en la concesión de una licencia se condicione su eficacia a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de treinta (30) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la eficacia de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, apercibiendo al solicitante que en caso de incumplimiento se producirá la caducidad de la licencia una vez transcurrido el plazo fijado.

Si transcurriera el plazo de treinta (30) días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

- 4.- En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquéllos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un Director de Obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y, en su caso, el técnico de grado medio - aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico- correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la eficacia de la licencia concedida.

- 5.- En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.
- 6.- Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación, en todos los casos, y los de licencia de obras menores e implantación de otras actividades, cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión, quedan obligados a la obtención de licencia de primera utilización. Asimismo, deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos -abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas- debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

- 7.- Para el caso particular de locales en cuya licencia esté condicionada la máxima cabida de personas a una dimensión del local o capacidad de almacenamiento del mismo, se exigirá, además, la instalación de una placa informativa de dichos extremos, la cual deberá colocarse de forma permanente en la entrada principal del local.

Artículo 2.7.6.- Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas clases de licencias.

- 1.- Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela inferior al mínimo permitido, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la efectiva inscripción de la agregación. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2.- Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su eficacia, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del proyecto de ejecución y la eficacia de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria, en el epígrafe 3 del artículo precedente.

3.- Licencias de usos provisionales.

Las licencias de usos provisionales, no producirán efecto, y, por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización en los términos legalmente previstos.

Artículo 2.7.7.- Abono de impuestos, tasas y derechos.

- 1.- La regulación de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará por Ordenanzas Fiscales independientes de las presentes Normas.
- 2.- El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.
- 3.- Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el costo.
- 4.- En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

Artículo 2.7.8.- Garantías registrales

- 1.- El solicitante notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación urbanística y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido por la normativa vigente.
- 2.- Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas y la legislación vigente.
- 3.- Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 2.7.9.- Replanteo

- 1.- En los casos en que así proceda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.7.5 de las presentes Normas, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia el titular de la licencia deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el Director o Directores Técnicos de las obras.
- 2.- El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.
- 3.- El Ayuntamiento notificará por escrito al solicitante y al Director o Directores de Obra a partir de la fecha de presentación de la solicitud, la fecha y hora previstas para el levantamiento del acta y el nombre técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

Si transcurriera un plazo de veinte (20) días a partir de la presentación de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien, en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido por la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.

- 4.- En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.
- 5.- Se levantará acta de las incidencias ocurridas, haciendo constar, en su caso, el Titular de la licencia y el Director o Directores de las obras, su eventual discrepancia con las decisiones del Técnico Municipal. Al acta se adjuntará una copia del plano de emplazamiento y replanteo con las correcciones que se hubiesen acordado, siendo firmados ambos documentos por la totalidad de los asistentes.

- 6.- En el caso de que el Titular de la licencia o el Director de las obras hicieran constar en el acta correspondiente su desacuerdo con el replanteo establecido por el Técnico Municipal, la Comisión de Gobierno, o, en su defecto, el Alcalde adoptará una decisión definitiva al respecto en un plazo máximo de diez días, entendiéndose en caso contrario como desestimadas las alegaciones formuladas en el acta.

Artículo 2.7.10.- Inspección de las obras y de los usos.

- 1.- Cualquier Técnico Municipal y cualquier Policía Municipal tendrán libre acceso a las obras, mientras en las mismas se trabaje, y a los lugares donde se desarrollen los usos autorizados con el fin de comprobar el cumplimiento de las condiciones de la licencia, de las Ordenanzas y de los Reglamentos aplicables.
- 2.- El documento de otorgamiento de la licencia y el Proyecto aprobados, o fotocopias de los mismos, serán depositados en o junto al lugar de la obra o desarrollo de las actividades, a fin de que puedan ser examinados al tiempo de efectuarse la comprobación referida en el párrafo anterior.
- 3.- En las obras de edificación de nueva planta, el titular de las mismas comunicará por escrito al Ayuntamiento la finalización de las fases de obra siguientes, con vistas a su inspección por los Técnicos Municipales:
 - a.- Inicio de la fábrica, interior y exterior sobre el enrase de la cimentación.
 - b.- Terminación de la estructura del techo de planta baja.
 - c.- Terminación de la estructura de cubierta.

En cada caso, los Servicios Técnicos Municipales comprobarán, en un plazo no superior a diez días a partir de la notificación al Ayuntamiento, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia y el acta de replanteo, en cuanto a emplazamiento de las construcciones y dimensiones en planta y en altura de las mismas, emitiendo informe al respecto.

A tal efecto, en la primera de las inspecciones señalada se podrá exigir al titular de la licencia la recomposición de las referencias de replanteo, si éstas se hubiesen eliminado durante la ejecución de las obras realizadas y el levantamiento de una nueva acta de replanteo.

- 4.- La continuación de las obras una vez cubiertas las fases de obra señaladas sin la previa notificación al Ayuntamiento, al igual que el incumplimiento de las condiciones señaladas en la licencia, serán objeto de la sanción correspondiente.

Artículo 2.7.11.- Cambio de Dirección de Obra.

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese de su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes -promoción o técnico afectado- con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 2.7.12.- Modificaciones del contenido de las licencias

- 1.- Cuando se pretenda introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de aquéllas, se deberá notificar el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.
- 2.- Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, por lo que puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.
- 3.- En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a quince días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.
- 4.- Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.
- 5.- Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

Artículo 2.7.13.- Prórroga de las licencias.

- 1.- Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado 15 días antes de producirse la finalización del plazo de inicio o de ejecución establecido.
- 2.- Para el establecimiento de la duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

Artículo 2.7.14.- Caducidad de las licencias.

- 1.- Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:
 - a.- Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.

- b.- En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20 % del presupuesto del proyecto completo.
- c.- Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia.
- d.- Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis meses después de su iniciación.

Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquéllos que no supongan una reanudación de la actividad para concluir la dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

- e.- Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.
- 2.- Las licencias de usos o actividades secundarias o terciarias caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve meses, y en cualquier caso, al producirse la Baja en el Impuesto de Actividades Económicas.
 - 3.- Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Artículo 2.7.15.- Deber de reparación y limpieza.

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

Artículo 2.7.16.- Abandono de las obras.

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento podrá realizar subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural, o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como para reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia, y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Artículo 2.7.17.- Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.

- 1.- El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y, en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo para la puesta en uso del edificio o instalación.

- 2.- Para ello, deberá haber cumplimentado los siguientes requisitos mínimos:
 - a.- Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidos por estas Normas, o por la legislación general aplicable en cada caso, y que sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.
 - b.- Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.
 - c.- Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.
- 3.- El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.
- 4.- La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta, y posterior conexión, en los servicios urbanos -abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas.

Artículo 2.7.18.- Vallados de obras en suelo urbano.

Sin perjuicio de lo contemplado en la legislación correspondiente y en el caso concreto de las obras a realizar en suelo urbano consolidado, el titular de la licencia estará obligado a instalar el vallado de obra con materiales opacos que impidan la visión desde la vía pública, fijados de forma estable y con carácter permanente hasta la finalización de la obra.

TITULO TERCERO

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPITULO 3.1.- DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS

Artículo 3.1.1.- Terminología de conceptos.

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, los conceptos que seguidamente se expresan tendrán el significado que se precisa en sus respectivas definiciones.

A- REFERENCIAS GEOMETRICAS BASICAS PARA LA REGULACION DE LA FORMA DE LA EDIFICACION

Artículo 3.1.1.1.- Alineación de parcela:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas de los espacios públicos y de otras parcelas.

Artículo 3.1.1.2.- Alineación de edificación:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con la alineación de parcelas, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

En el caso de que las plantas edificadas bajo rasante sobresalgan de la alineación de edificación, la proyección en planta de las mismas sobre la superficie del terreno urbanizado se denominará alineación de edificación bajo rasante.

Artículo 3.1.1.3.- Retiro:

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de una alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos y elementos salientes, y, las construcciones bajo rasante -no se tendrá en cuenta los aleros-.

Cuando se regulen las condiciones de retiro, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es el retiro mínimo autorizado.

El planeamiento pormenorizado podrá autorizar condiciones de retiro para las construcciones bajo rasante menos rigurosas que las establecidas con carácter general para la tipología de zonificación pormenorizada correspondiente.

Artículo 3.1.1.4.- Superficie de fachada:

Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

Artículo 3.1.1.5.- Retranqueo:

Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

Artículo 3.1.1.6.- Medianera:

Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes.

Artículo 3.1.1.7.- Altura de edificación:

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en el artículo 3.1.4. del presente documento.

Cuando se regulen las condiciones de altura de edificación, se entenderán en todos los casos que la cantidad reseñada es la altura de edificación máxima autorizada.

Artículo 3.1.1.8.- Altura en fachada (De una planta)

Es la porción de la altura de edificación comprendida entre los niveles de los suelos - forjado en estructura- de la planta de referencia y de la inmediatamente superior. En el caso de la primera de las plantas sobre rasante computable, dicha altura será la existente entre el nivel de referencia inferior para la medición de la altura de la edificación y el nivel del suelo de la planta superior.

De igual modo, la altura en fachada de la última de las plantas sobre rasante computable será la existente entre el nivel del suelo de la misma, y el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación.

Artículo 3.1.1.9.- Altura libre (De un espacio cubierto).

Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

Con carácter general se entenderá como altura libre de una planta de edificación aquella que tenga el carácter de generalizada y predominantemente homogénea, sin perjuicio de que determinados elementos o espacios singularizados tengan una altura diferente.

Cuando se regulen las condiciones de altura libre, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es la altura libre mínima autorizada.

Artículo 3.1.1.10.- Perfil de edificación:

- Sobre rasante:

Es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado, o, con frente a fachada, de una edificación. Se medirá de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el artículo 3.1.4. de las presentes Normas.

- Bajo rasante:

Es el número de plantas existente o autorizado por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

Cuando se regulen las condiciones de perfil de edificación -sobre o bajo rasante-, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es el perfil máximo autorizado.

Artículo 3.1.1.11.- Pendiente de cubierta:

Es la pendiente ascendente hacia el interior de la parcela que configura la envolvente autorizada del volumen de la cubierta a partir de la intersección del lado horizontal definido por el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación con la superficie de fachada.

Cuando se regulen las condiciones de pendiente de cubierta, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es la pendiente de cubierta máxima autorizada.

Artículo 3.1.1.12.- Perfil de cubierta:

En un determinado punto de la alineación de fachada es la sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

B- PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.1.1.13.- Planta baja:

Es aquella cuyo piso está situado, en más de un 60% de su perímetro, dentro de unos límites de 1,20 m. por encima o 0,80 m. por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres -públicos o privados - perimetrales.

Artículo 3.1.1.14.- Entresuelo:

Planta de edificación situada sobre un semisótano.

Artículo 3.1.1.15.- Planta alta / ático:

Es toda aquella situada por encima de la planta baja o de la entreplanta, si ésta existe. Se considerarán entre ellas las que, situadas directamente bajo la cubierta de un edificio, tengan, en algún punto, una altura en fachada mayor de 1,20 m..

Si, exceptuada la bajocubierta, es la, o, son las más elevadas del edificio y se retranquean de la superficie de fachada - con el retranqueo que expresamente se establezca en cada caso- en más de un 40% de su perímetro, se denominarán ático, o, áticos.

Artículo 3.1.1.16.- Semisótano:

Es aquella planta cuyo piso se sitúa más de 0,80 m. por debajo de las vías públicas o espacios libres perimetrales en más de un 60% de su perímetro -en caso de no cumplir esa condición se considerará una planta baja-; y, que, asimismo, presenta una altura en fachada superior a 1,20 m. en más del 40% de su perímetro- en caso de no cumplir esa condición se considerará un sótano-.

Artículo 3.1.1.17.- Sótano:

Es toda aquella que se sitúa bajo una planta baja, un semisótano, o, bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. Su altura en fachada será en todos los casos inferior a 1,20 m. en más del 40% de su perímetro -en caso de no cumplir esa condición se considerará un semisótano.

Artículo 3.1.1.18.- Bajocubierta:

Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en fachada -o, en su caso, en la fachada retranqueada de un ático- sea inferior 1,20 m.

Desde el punto de vista de la determinación del perfil de edificación las plantas de los edificios se clasifican en dos categorías básicas:

Artículo 3.1.1.19.- Sobre rasante:

Se consideran, en principio, como plantas sobre rasante todos los tipos de plantas reseñados con excepción de los sótanos y de las bajocubiertas. Estas últimas, sin embargo, en los casos señalados en el artículo 3.1.3., se computarán como plantas sobre rasante.

Artículo 3.1.1.20.- Bajo rasante:

Se consideran como plantas bajo rasante los sótanos.

C- ELEMENTOS DE LOS EDIFICIOS**Artículo 3.1.1.21.- Fachada:**

Es el paramento de cierre exterior del edificio en el que se pueden abrir huecos para la iluminación y ventilación de los locales del mismo.

Artículo 3.1.1.22.- Elementos salientes:

Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental, que, formando parte de la fachada o como añadidos a ella, sobresalen de la superficie de fachada. Se considerarán como tales, entre otros, los zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas.

Artículo 3.1.1.23.- Vuelos:

Son los elementos habitables y ocupables, que sobresalen de la fachada. Los vuelos pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denominan vuelos cerrados a los miradores, ya sean de carpintería o de fábrica, caracterizados por poseer cerramiento completo en todos sus lados, aún cuando sean practicables o parcialmente desmontables.

Son vuelos abiertos, los que tienen total o parcialmente abiertos sus lados y su frente, como las solanas, terrazas y balcones.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

Artículo 3.1.1.24.- Patios:**· De manzana:**

Son los que se abren en el interior de manzanas de edificación, configuradas por una o varias parcelas, a fin de dotar de luces y vistas al conjunto de edificios que las componen. En el caso de que en su interior no pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo 8,00 m., se considerarán como patios interiores.

La cubierta de las edificaciones autorizables en los patios de manzana, no podrá superar la altura definida por la cara superior del forjado de techo de la planta baja de la edificación perimetral.

Las disposición de soluciones constructivas dirigidas a asegurar la transparencia y ventilación de la planta baja, no sobrepasarán en ningún caso la altura total de 1,20 metros contados desde la referencia anterior, y deberán separarse un mínimo de 3,00 metros desde la alineación interior de manzana.

Cuando alguna de las calles que bordean la manzana tenga una pendiente superior al 3%, la cubierta del patio de manzana no sobrepasará, en ninguno de sus puntos, la línea que une los encuentros de las fachadas opuestas interiores respectivas con el plano superior del forjado de la planta baja respectiva. Para efectos de compensación del desnivel, se admiten escalonamientos que no superen 1,40 metros, limitando el número de los mismos al menor posible.

Si por razones de la pendiente del terreno la cubierta del patio de manzana alcanzara la altura de la primera planta de un edificio, deberá retranquearse al menos 7,00 metros de su fachada interior.

· Interiores:

Son los que se abren en el interior de los edificios con el objeto de dotar de luces, vistas y ventilación a las habitaciones y dependencias de los mismos; como espacios para extender la ropa; o, para disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio.

· Exteriores:

Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

Los patios -de cualquiera de los tipos anteriores- que sirven simultáneamente a edificios pertenecientes a dos o más parcelas se califican como mancomunados, y, los que sirven a una sola parcela como patios de parcela.

Artículo 3.1.1.25.- Altillo o Entreplanta:

Es aquel piso o forjado que sin llegar a la fachada se dispone en el interior de las plantas en las que la altura autorizada permite superponer dos niveles de utilización. Cuando la tolerancia de su construcción se establezca expresamente en el planeamiento y, así se determine, no se computará a los efectos del cálculo del perfil de edificación y del aprovechamiento edificatorio autorizado.

Artículo 3.1.2.- Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio

Artículo 3.1.2.1.- Espacios computables

Computarán con carácter general como parte del aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1.80 m. de altura libre -computará la parte de los mismos que supere dicha altura-.
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1.50$ m.
- Los huecos de ascensores.
- Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computará el 50% de su superficie, siempre que estén o permanezcan abiertos al exterior).
- En los bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos característicos o autorizados de la parcela.

Artículo 3.1.2.2.- Espacios no computables

Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1.50$ m.
- Los porches de uso público.

Artículo 3.1.2.3.- Aprovechamiento sobre rasante:

Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera de forma específica al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo la superficies de los espacios y elementos siguientes:

- En las plantas altas (incluidos áticos), la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.

Para las calificaciones pormenorizadas (IP, IC, TT), incluidas en la calificación global de Actividades Económicas el aprovechamiento referido a los altillos y entreplantas se establece porcentualmente en relación con la superficie de la planta a la que corresponde y según lo definido para cada ordenanza. Para el resto de calificaciones la superficie construida destinada a este concepto formará parte de la edificabilidad definida.

- En las plantas bajas, así como en los semisótanos que dispongan de al menos una fachada por encima de la rasante del terreno y se destinen al uso principal, se considerarán igualmente la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.

Artículo 3.1.2.4. Aprovechamientos bajo rasante

Cuando se establezca para ellos un límite específico en superficie de techo se computarán como tales la totalidad de los aprovechamientos computables con carácter general, que no reúnan requisitos para su consideración como aprovechamientos sobre rasante.

Artículo 3.1.3.- Criterios para la determinación del perfil de edificación

Artículo 3.1.3.1.- Plantas sobre rasante.

Para la determinación del perfil de edificación sobre rasante de una edificación se computarán los semisótanos, las plantas bajas, las entreplantas y las plantas altas en todos los casos (incluidos los áticos).

La **bajocubierta** no se considerará, en principio, como una planta adicional en la regulación del perfil de edificación. Sin embargo, cuando responda a soluciones amansardadas -pendiente superior al 40%-, disponga de huecos -buhardillas- que sobresalgan de la envolvente de la cubierta autorizada, o que, en el interior de dicha envolvente se sitúen en posición vertical -apertura de terrazas, áticos retranqueados o cualquier otra solución similar-, se considerará a todos los efectos como tales.

Si desde el planeamiento se propone expresamente la disposición de alguna de estas soluciones de tratamiento de cubierta -lo que implicará que la bajocubierta resulte computable como planta-, dicha circunstancia deberá señalarse en la regulación del perfil de edificación por medio de la notación “BC” o “A”.

Artículo 3.1.3.2.- Plantas bajo rasante.

Se computará como **plantas bajo rasante** los **sótanos**.

Artículo 3.1.4.- Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.

Artículo 3.1.4.1.- Altura de edificación:

a- Criterio general de medición.

La altura de edificación se medirá tomando como referencia inferior el nivel del punto más bajo de la alineación de edificación sobre rasante -punto más bajo de la superficie de fachada- y, como referencia superior -si la construcción carece de aleros- el punto más alto de la superficie de fachada.

b- Nivel de referencia superior. (Casos particulares).

- Si la construcción presenta una cubierta con aleros, el nivel superior para la mediciones será el punto más alto de la intersección teórica de la superficie de fachada con la cara superior del forjado o tablero de cubierta.

- Cuando el edificio disponga de ático, o presente vuelos, elementos salientes o elementos retranqueados respecto de la superficie de fachada que se sitúen a una altura mayor que la de aquellas partes de la fachada que coinciden con la citada superficie, el nivel de referencia superior para la medición se determinará, con el criterio señalado anteriormente, respecto de la superficie de la fachada del elemento volado o retranqueado.

A tal efecto no se tomarán en consideración los elementos verticales de fachada de las bajocubiertas expresamente autorizados por el planeamiento; los elementos constructivos u ornamentales cuya longitud conjunta no supere el 15% del perímetro de la fachada, ni, los hastiales vistos de los muros medianeros.

- En los edificios de usos industriales el nivel de referencia superior para la medición de la altura de edificación, será el nivel superior para la medición de la altura útil de la última planta sobre rasante computable.

c- Nivel de referencia inferior. (Casos particulares)

- En los edificios situados entre medianeras se tomará con nivel de referencia inferior para la medición de la altura de edificación, el punto medio de la alineación de edificación en la fachada más desfavorable, siempre que el desnivel máximo respecto del punto más bajo de la alineación de fachada no sea mayor de 1,20 m.. Si fuese mayor se tomará aquel con referencia, incrementándose a efectos de la regulación en 1,20 m. la altura autorizada con carácter general.
- En los casos de construcciones aisladas situadas sobre terrenos con pendientes elevadas, en las que el punto más bajo de la alineación de edificación se sitúe a más de 2,40 m. por debajo del piso de la primera planta sobre rasante computable, se tomará ese nivel -2,40- como nivel de referencia inferior para la medición de la altura de edificación.

Artículo 3.1.4.2.- Altura de aleros o cornisas horizontales

Cuando se regule expresamente este concepto, para su determinación se tomará como referencia inferior la establecida con carácter general para la medición de la altura de edificación, y como referencia superior el alero o cornisa horizontal más elevado, en el que el nivel de referencia para la medición se definirá con el mismo criterio establecido para el nivel de referencia superior de la altura de edificación.

Artículo 3.1.4.3.- Altura en fachada de las distintas plantas de una edificación.

- En los semisótanos y plantas bajas se tomará como referencia superior para la medición el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la referencia inferior la señalada en el apartado anterior para la altura de edificación.
- En las entreplantas y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.

- En los desvanes y bajocubiertas, la altura en fachada se medirá tomando como referencia inferior la cara superior del forjado de piso y como referencia superior la establecida para la medición de la altura de edificación.

Artículo 3.1.5.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general

Artículo 3.1.5.1.- Construcciones bajo rasante

- Con carácter general, sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso pueda establecer el planeamiento, será dos (2) el número máximo de plantas bajo rasante autorizado en las construcciones que se realicen en el Término Municipal.
- Sin embargo, las Ordenanzas matizarán la citada tolerancia, limitando o ampliando dicha posibilidad.

Artículo 3.1.5.2.- Condiciones de perfil y alturas

- En las intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura en fachada mínima de las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta -será 2,80 m..

En el caso de sustituciones, si la plantas altas del edificio existente tuvieran una altura menor, y el planeamiento pormenorizado no establece otras condiciones al respecto que la consolidación de los parámetros de forma de la edificación del mismo, se autorizará incrementar la altura de edificación en la dimensión necesaria para que la totalidad de las plantas altas alcance la altura en fachada establecida -se exceptúa la bajocubierta que deberá mantener las mismas condiciones de altura que en el edificio existente-.

Artículo 3.1.5.3.- Tratamiento de la cubierta

- En las construcciones residenciales que se desarrollen en los Suelos Urbanos y Urbanizable en las que no se establezcan otras condiciones de forma expresa, la envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta máxima del 40%, medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación.

En los edificios industriales y en los edificios aislados destinados a usos terciarios y de equipamiento comunitario, la pendiente máxima será igualmente del 40 %.

- Con carácter general, por encima del perfil de cubierta, solo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio y lucernarios.
- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado para el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

En tales casos, de igual forma, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

Artículo 3.1.5.4.- Niveles de la urbanización

- En el Suelo Urbano ya desarrollado, en el que no se proyectan intervenciones de nueva urbanización, se considerarán consolidados con carácter general los niveles de la urbanización existente, los cuales servirán de referencia para la regulación de la implantación de las edificaciones -medición de la altura y del perfil de edificación- en las intervenciones de nueva edificación o de sustitución de edificaciones existentes.

En dichos suelos, los estudios de detalle y los proyectos de obras de urbanización podrán introducir pequeños reajustes que no modifiquen de forma significativa las condiciones de acceso a las edificaciones y parcelas que den frente a los espacios afectados.

- En el Suelo Urbano sujeto a intervenciones de nueva urbanización, y en el Suelo Urbanizable, los niveles de la urbanización serán definidos por el planeamiento pormenorizado.

Artículo 3.1.6.- Excepciones en la aplicación de las Ordenanzas Regulatoras

Excepcionalmente, el planeamiento pormenorizado con carácter de planeamiento especial de protección o rehabilitación, en base a los objetivos de protección que le son propios, podrá establecer determinaciones que modifiquen para su ámbito de intervención el contenido de las presentes Ordenanzas Regulatoras.

CAPITULO 3.2.- CONDICIONES GENERALES DE USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 3.2.1.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial

- 1.- Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a los usos de vivienda y residencia comunitaria de acuerdo con lo establecido en el Título Cuarto.- Ordenanzas Reguladoras de las zonas de uso pormenorizado, del presente documento para cada uno de los tipos de parcelas definidos.
- 2.- Además, podrán implantarse en ellas, en las condiciones de detalle establecidas en la presente sección, los usos autorizados que se determinan para cada caso en el Título citado.

Dicha implantación quedará en todo caso subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con los usos residenciales característicos de la parcela, por lo que, en el caso de existir referencias evidentes en sentido contrario, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de la implantación.

Así, se excluirá por completo -aún cuando se adoptaran las medidas correctoras pertinentes- la implantación en las plantas altas (con la excepción de la planta primera) de las parcelas de uso residencial, de usos que no se consideren característicos o autorizados en la calificación pormenorizada residencial donde se ubican.

Asimismo, la implantación de los usos terciarios autorizados ocupando parcelas o módulos de edificación de uso residencial completos, podrá tener lugar, exclusivamente, en un sólo caso por manzana de edificación. Se deberá cumplir adicionalmente la condición de que, en un radio de 50,00 m. medido desde cualquier punto de la alineación de la parcela o módulo de edificación, exista con anterioridad, únicamente, otra parcela de uso residencial -o módulo de edificación- utilizado en esas condiciones.

- 3.- El planeamiento podrá asignar con carácter obligatorio a las parcelas de uso residencial y a las edificaciones que las ocupan, usos de servicio de carácter público, usos auxiliares de los autorizados en las parcelas colindantes, constituyendo, si fuese necesario, los correspondientes derechos de servidumbre, a través de los instrumentos de gestión urbanística establecidos por la legislación.
- 4.- Dotación de aparcamientos o garajes

Las construcciones de nueva planta que se desarrollen sobre las parcelas de uso residencial, con excepción de las sustituciones de edificios en parcelas RA y RV en las que la disposición de sótanos no se autorice, resulte manifiestamente dificultosa desde un punto de vista constructivo, o, de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultante, deberán disponer de una dotación de 1,0 plz./viv. de aparcamiento o garaje, por cada vivienda de superficie construida inferior a 110 m²(t), y, de 1,5 plz./viv. por cada vivienda que supere esa superficie construida.

- Esta dotación se incrementará con la correspondiente a los locales destinados a otros usos a razón de una plaza por cada 100 m²(t), computándose a tal efecto la totalidad de las superficies afectadas, incluyendo los espacios destinados a usos auxiliares de los principales.
- Cuando los edificios se destinen de forma predominante a otros usos autorizados la dotación se ajustará a los requisitos establecidos al respecto en el artículo 3.8.2. del presente documento para las parcelas de uso no residencial que se destinen a ese uso, o, a otro asimilable a él.

5.- Criterios y normativa sobre dotación de aparcamientos para bicicletas.

En base al PMUS, se recomienda que en la mencionada Ordenanza específica de Movilidad Urbana Sostenible se recojan también normas de diseño y parámetros de estándares mínimos para el Aparcamiento de bicicletas en edificios públicos y privados. Entre estos figurarán los requisitos necesarios para la definición de los lugares destinados al aparcamiento de bicicletas en nuevas edificaciones, sea cual sea su uso. Entre ellos deberá figurar el número de plazas y las dimensiones, acceso, dispositivos de amarre y protección de las mismas.

Como norma directamente vinculante de esta Ordenanza y con independencia del desarrollo posterior que pudiera derivarse de la aprobación de la Ordenanza específica de Movilidad, toda nueva edificación residencial que se construya según el presente Plan General, habrá de contar con una zona de aparcamiento para bicicletas y almacenamiento de vehículos no motorizados. Las dimensiones mínimas a tener en cuenta serán de 1,5 m² por vivienda, con una longitud mínima de 1,5 m y altura de 2,0 m. El acceso a dicho espacio será lo más directo posible desde el exterior y adecuado para vehículos no motorizados.

Con el mismo rango normativo que el del apartado anterior, toda rehabilitación o reforma en profundidad de un edificio residencial existente deberá tener en cuenta el criterio anterior, y en caso de imposibilidad de realización total o parcial de esta norma, exponer razonadamente los motivos por los que no fuese posible cumplir dichos requerimientos, proponiendo alternativas para el acceso de las bicicletas y demás vehículos no motorizados a las viviendas. Del mismo modo toda nueva edificación destinada a usos no residenciales habrá de contar con un espacio para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior, dimensionado en número de plazas en función del uso al que vaya a estar destinado.

Artículo 3.2.2.- Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano en Parcelas Residenciales

1.- Los locales de sótano y semisótano se destinarán exclusivamente a los usos señalados a continuación:

- Usos auxiliares de los usos residenciales:

- . Trasteros anejos a las viviendas o residencias comunitarias del edificio.

- . Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.
 - **Usos terciarios** y de **equipamiento comunitario** autorizados y usos auxiliares de los mismos. Deberán cumplimentar en tales casos las condiciones de accesibilidad, evacuación, ventilación y prevención de incendios establecidas para los mismos por las Ordenanzas Urbanísticas Municipales y la legislación general vigentes.
 - **Garaje** y usos auxiliares y complementarios del mismo.
 - **Centros de transformación de energía eléctrica**
- 2.- Los locales de sótano y semisótano que se destinen a ampliaciones y usos auxiliares - excluido el de garaje -de los usos autorizados en planta baja, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, no permitiéndose en ningún caso que ésta tenga lugar a través de los elementos generales de comunicación del edificio.
- 3.- En los casos de parcelas en el que se deba cumplimentar obligatoriamente una dotación mínima de plazas de garajes, sólo podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte de los locales de sótano o semisótano restante una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.

Artículo 3.2.3.- Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta en Parcelas Residenciales de nuevas edificaciones.

1.- Implantación de usos residenciales

- a) En las parcelas calificadas como RB, RV y RA, para que las plantas bajas y entreplantas en las nuevas edificaciones puedan destinarse a usos residenciales, el piso de las mismas se deberá situar a una altura mayor de 1,20 m. sobre el nivel del terreno exterior al que den frente; el alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda, quedará en todo caso a una altura de 2,20 m. sobre el nivel del citado terreno exterior, salvo que disponga entre el espacio citado y la fachada de una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda afectada, con un fondo mínimo de 3.00 m., separado del exterior por un cierre de 2,00 m. de altura mínima. Dicho cierre se ajustará a las condiciones de tratamiento establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas.

Podrán instalarse en estos locales, en todo caso, usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores, con los que deberán constituir una unidad registral indivisible.

Sin embargo, en los casos en que el edificio disponga de sótano o semisótano, los elementos técnicos de las instalaciones de servicio que resulten molestos para las viviendas contiguas deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajo rasante.

- b) En las parcelas calificadas como RB, RV y RA, para que las plantas bajas y entreplantas de las edificaciones existentes en suelo urbano consolidado puedan

destinarse a usos residenciales deberán ajustarse a las condiciones fijadas en las Ordenanzas de Edificación.

- c) En las parcelas calificadas como RU, RD y RP, se remite la regulación del uso residencial de los locales de planta baja o entreplanta a las condiciones técnicas que se recogen en las correspondiente Ordenanzas Reguladoras de su calificación.

2.- Implantación de otros usos autorizados

- Además, los locales de planta baja y entreplanta, podrán dedicarse a los restantes usos autorizados en las distintas tipologías de parcelas de uso residencial, con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establecen en el Título Cuarto.- Ordenanzas Reguladoras de las zonas de uso pormenorizado, del presente documento.
- En las parcelas RA, RV y RB, la posible implantación de usos de garaje en las plantas bajas deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá asegurar su correcto funcionamiento y relación con el entorno construido.

Artículo 3.2.4.- Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta en Parcelas Residenciales de edificaciones existentes.

1.- Ambito de aplicación de la implantación de usos residenciales en edificaciones ya existentes y consolidadas

La posibilidad de implantación de usos residenciales en los locales de planta baja y entreplantas que se regula en este artículo, será de aplicación en edificaciones ya existentes y consolidadas ubicadas en las tipologías residenciales calificadas por su relación con el espacio público (RB, RV y RA).

2.- Autorización de la comunidad

La modificación del destino de cualquier local sito en un edificio de régimen comunitario supone un cambio de las condiciones de la comunidad que deberá de ser autorizado por ésta. Cualquier solicitud de cambio de uso deberá de adjuntar el acta de la comunidad en la que se exprese el voto favorable a dicha instalación, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

3.- Procedimiento

Las licencias se concederán de acuerdo al siguiente procedimiento. En primer lugar se otorgará la licencia necesaria para las obras de habilitación de vivienda y, en su caso, se informará favorablemente el cambio de uso, en base al proyecto técnico. Una vez terminadas las obras bajo la dirección técnica correspondiente, se solicitará la licencia de primera ocupación y, en su caso, de cambio de uso, que será concedida en función de la adecuación de las obras al proyecto aprobado.

4.- Condiciones de implantación

- 4.1 Con carácter general la división de las plantas bajas en viviendas deberá de seguir el esquema existente en las plantas altas del edificio, y en ningún caso superar el número de

viviendas existente en la planta alta tipo del mismo. Los accesos a las nuevas viviendas deberán de llevarse a cabo desde la caja de escaleras, pudiendo obviarse esta condición solamente en los casos en los que constructivamente resulte imposible y no simplemente inconveniente el así hacerlo.

- 4.2 La habilitación de las nuevas viviendas en planta baja no deberá de suponer alteración de la media de 85 m² construidos de superficie por vivienda que el vigente Plan General establece por solar para las calificaciones RA, RV y RB. Imposibilidad física manifiesta derivada de la propia superficie del solar, o del esquema de división de las plantas superiores podrán eximir del cumplimiento de este requisito.
- 4.3 Las habilitaciones de vivienda en las plantas bajas de las edificaciones existentes deberán de abordarse de modo unitario para la totalidad de la planta baja de que se trate, y, si ello se demostrase imposible, por partes de la misma de suficiente entidad y homogeneidad como para que se pueda garantizar la correcta compatibilidad entre los usos existentes y la correcta composición estética del conjunto del edificio.
- 4.4 En los casos en los que un local pertenezca a diversos edificios colindantes, la actuación deberá de implicar el acomodo de las nuevas viviendas resultantes a las comunidades a las que pertenecen
- 4.5 Todas las instalaciones y redes de saneamiento, abastecimiento de agua, gas, electricidad, evacuación de humos, etc, deberán de pertenecer a la unidad edificatoria en la que se encuentran.
- 4.6 Se admitirá la habilitación de vivienda en las plantas bajas existentes que cumplan la definición del artículo 3.1.1.13 siempre y cuando su piso se sitúe a la altura del terreno circundante en al menos el 50% de su perímetro.
- 4.7 En los casos de existencia de entreplantas con acceso directo desde la caja de escaleras, que cumplan con la condición de altura libre mínima de 2,40 mts, y con escrituras de propiedad independientes de las de los locales de planta baja sobre los que se sitúan, anteriores a la aprobación de la presente normativa, será posible su habilitación como vivienda aunque del cómputo de alturas establecido por el Plan General se deduzca su condición de entreplanta vinculada a la planta baja del edificio.

5.- Condiciones estéticas

- 5.1 La habilitación de vivienda en la planta baja de un edificio implicará la necesidad de adaptación de su fachada a la del conjunto del edificio en el que se ubique, debiendo su composición y materiales ser coherente con la composición y materiales de las plantas altas del edificio. En este orden de cosas se requerirá la presentación de proyecto redactado por arquitecto que dará cumplida cuenta de lo que antecede aportando alzados de las fachadas completas del edificio anteriores y posteriores a la actuación prevista, así como fotografías actualizadas de la edificación para justificar el uso de materiales y composición.
- 5.2 En el caso de que se secuenciaran las actuaciones, las soluciones utilizadas en la primera de las mismas serán de aplicación para las actuaciones que se produzcan con posterioridad.

6.- Condiciones de accesibilidad

- 6.1 En materia de accesibilidad las obras necesarias para la habilitación de las viviendas deberán de respetar el contenido del Decreto 68/2000 de 11 de Abril del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.
- 6.2 En caso de que el acceso a alguna vivienda se ejecutase directamente desde el exterior del edificio, los accesos necesarios deberán resolverse sin invasión de los espacios públicos a los que se da frente.

7.- Condiciones de edificación

7.1 Tendederos

Los espacios destinados a tendederos se resolverán hacia patios de manzana o patios de parcela, si los mismos existen, y en cualquier caso dentro de la línea de fachada. Si ello no fuera posible se tendrá prevista la instalación de secadoras de ropa. La existencia y funcionamiento de la secadora de ropa se considerará requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la nueva vivienda. Las secadoras deberán ser del tipo denominado “de condensación”, no admitiéndose el tipo denominado “de evacuación” (con salida directa de aire al exterior)

7.2 Condiciones de ventilación.

La cocina dispondrá de un conducto para la eliminación de los gases recogidos por la campana extractora. El conducto deberá llegar hasta la cubierta del edificio por patio interior, patio de manzana o por fachada si la solución proyectada no perjudica la estética de la misma. En último extremo, justificado por la dificultad técnica de la solución o por su afección estética se admitirá la emisión directa al propio espacio de cocina. En este caso deberá de existir una campana que a base de filtros garantice la recogida de grasas y olores. La existencia y funcionamiento de este sistema se considerará como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la vivienda.

7.3 Producción de agua caliente y calefacción

Los sistemas de producción de agua caliente y calefacción que originen humos o gases solamente serán admisibles en los casos en que existan o puedan habilitarse los correspondientes conductos de evacuación hasta la cubierta. En caso contrario deberá de emplearse energía eléctrica para su alimentación.

7.4 Seguridad en los huecos de fachada.

Deberá de confiarse a la existencia de contraventanas, persianas enrollables u otros sistemas desplegados por el interior de la carpintería de huecos.

7.5 Compatibilidad de usos.

En los casos de existencia de usos en locales adyacentes que puedan producir molestias de tipo acústico a la vivienda que se va a habilitar, el proyecto de adecuación al uso

residencial deberá de garantizar y justificar técnicamente la insonorización de la nueva vivienda. Resultará de aplicación la ordenanza municipal en materia de ruidos y vibraciones.

7.6 Aislamiento del suelo.

El proyecto de adecuación al uso residencial deberá justificar la correcta impermeabilización del suelo en relación al terreno natural, así como su aislamiento en las condiciones exigidas por la Normativa vigente.

7.7 Condiciones de habitabilidad.

Resultarán de aplicación las condiciones de habitabilidad aplicables a los locales destinados al uso de vivienda contenidas en el artículo 3.3.2 de las Normas urbanísticas del vigente Plan General en todo lo que no se encuentre ya especificado en las presentes ordenanzas complementarias.

Artículo 3.2.5.- Condiciones de uso de las plantas altas en Parcelas Residenciales

- 1.- Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria a los usos residenciales predominantes asignados a las parcelas, así como a usos auxiliares de éstos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autorizará asimismo, la implantación de los usos industriales -1ª categoría- y terciarios asimilados expresamente al uso de vivienda.

- 2.- Sin perjuicio de la utilización prioritaria establecida en el epígrafe anterior, en primera planta, o, en el caso de ocupación exclusiva de la parcela, en la totalidad de las plantas altas, se podrán implantar otros usos autorizados, con las limitaciones que se establecen en el Título Cuarto de la presente normativa.

Artículo 3.2.6.- Condiciones de uso de los desvanes y bajocubiertas en Parcelas Residenciales

- 1.- Los desvanes y bajocubiertas se destinarán de forma predominante a la implantación de usos auxiliares de los autorizados en el edificio.

- 2.- Asimismo, cuando los locales reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, así como los requisitos de aislamiento térmico exigidos por la legislación vigente, se podrán implantar usos de vivienda u otros usos autorizados, con las limitaciones siguientes:

- Se computará la superficie así ocupada, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas, a los efectos de la regulación del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

- Los bajocubiertas, no se podrán segregar registralmente como locales independientes, debiendo inscribirse -si antes no lo estuvieran- como anejos de alguno de los locales de

vivienda situados en el edificio. En ese caso tampoco se autorizará la disposición de cocinas, ni soluciones generales de distribución que permitan su utilización como vivienda independiente.

- En los casos en los que no se haya agotado el número de viviendas autorizado en las parcela, si no se garantiza registralmente la imposibilidad de segregación de los locales situados en esta planta, los mismos computarán como viviendas adicionales.

Artículo 3.2.7.- Condiciones de uso de los porches y áreas no edificables sobre rasante en Parcelas Residenciales

1.- Espacios no sometidos a servidumbres de uso público

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y acceso a garajes, depósitos de combustible de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y, otras similares, privativos de los habitantes de los edificios que ocupan las mismas.

2.- Porches y espacios descubiertos sometidos a servidumbres de uso público

Los porches y los espacios descubiertos sometidos a servidumbres de uso público se destinarán a usos de circulación peatonal o rodada -cuando así se establezca expresamente por el planeamiento- o, de estancia, de libre acceso, sin otra posible restricciones que las que se deduzcan de eventuales autorizaciones de usos privativos realizadas por el Ayuntamiento sobre dichos espacios de acuerdo con los requisitos establecidos por la legislación vigente, en régimen de concesión.

CAPITULO 3.3.- CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES APLICABLES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL

Artículo 3.3.1.- Criterios de aplicación de las condiciones de habitabilidad

1.- Prevalencia de la normativa correspondiente en las viviendas sometidas a regímenes de protección pública:

Las presentes condiciones serán de aplicación en los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo del presente Plan General, sin perjuicio de la aplicación -que será prevalente-, cuando se construya al amparo del régimen de VPO, de las normas establecidas al respecto por la legislación general aplicable a esas viviendas; y, de las contenidas en la normativa para la supresión de barreras arquitectónicas, de aplicación general.

2.- Excepciones:

No serán aplicables en las parcelas RA, Residencial Casco Antiguo y, en las parcelas RV, Residencial a Vial, aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que hagan inviable el desarrollo edificatorio de acuerdo con las condiciones generales de edificación establecidas para las mismas, o que resulten contradictorias con el objetivo prioritario de preservación de la tipología edificatoria existente propuesto para ellas.

A tal efecto, y previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales definirán la solución alternativa a adoptar.

Artículo 3.3.2.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de vivienda

1.- Programa y dimensiones generales de la vivienda (Superficie útil):

- Dimensión mínima:..... 40.00 m²t
- Programa mínimo:

Toda vivienda dispondrá, como mínimo, de los siguientes espacios, diferenciados según sus condiciones de uso:

- Estancia/ Cocina/ Comedor (Opción alternativa a): (ø ≥3.00 m.) 20.00 m² (t)
- Estancia/ Comedor (Opción alternativa b): (ø ≥3.00 m.) 16.00 m² (t)
- Cocina (Opción alternativa b. Incluso lavadero): 7.00 m² (t)
- Dormitorio (Conyugal):..... (ø ≥2.60 m.) 10.00 m² (t)
- Aseo (Lavabo/ Inodoro/ Ducha, polibán o bañera): 3.50 m² (t)
- Vestíbulo: 3.00 m² (t)
- Tendedero:..... 2.00 m² (t)

2.- Dimensiones mínimas de las habitaciones y elementos:

· Superficies útiles:

- Estancia: ($\varnothing \geq 3.00$ m.) 12.00 m² (t)
- Estancia/ Dormitorio: ($\varnothing \geq 3.00$ m.) 20.00 m² (t)
- Dormitorio (Individual): 6.00 m² (t)
- Dormitorio (Doble): 10.00 m² (t)
- Baño (Completo): 3.50 m² (t)
- Cocina: 7.00 m² (t)
- Cocina/ Comedor o cocina/ Estancia: ($\varnothing \geq 3.00$ m.) 20.00 m² (t)
- Vestíbulo: 2.00 m² (t)

· Anchura libre mínima:

- Vestíbulo: 1.20 m.
- Pasillo: 0.90 m.
- Dormitorios:
 - . Individual: 1.80 m.
 - . Doble (Camas en paralelo): 2.40 m.
 - . Doble (Camas a continuación una de otra): 1.80 m.
 - . Conyugal: $\varnothing \geq 2.60$ m.
- Huecos de acceso:
 - . Vivienda: 0.80 m.
 - . Estancia: 0.80 m.
 - . Baños y Aseos: 0.60 m.
 - . Resto habitaciones: 0.70 m.

· Altura libre mínima:

- . Cocina/ Estancia/ Comedor/ Dormitorios: 2.50 m.
- . Resto de la vivienda: 2.25 m.
- . Bajocubiertas abuhardilladas: Altura media ≥ 2.25 m.
Esta altura de 2.25 m., definida para el caso de bajocubiertas abuhardilladas se establece como media para todo el programa de vivienda, así como para cada una de las estancias contempladas en el mismo.

3.- Organización funcional:

- Los dormitorios, los baños y los aseos deberán ser obligatoriamente recintos independientes.
- No se podrá acceder directamente desde la cocina a ningún aseo, baño o dormitorio.
- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación, o, desde la estancia, y, en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.
- El acceso a los baños y a los aseos deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo que, habiendo más de uno de estos servicios, uno de ellos cumpla esta condición,

lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

- Las viviendas de tres dormitorios deberán contar obligatoriamente con un mínimo de un (1) baño y un (1) aseo con ducha o polibán.

4.- Condiciones de iluminación y ventilación:

- Toda vivienda dispondrá como mínimo de dos habitaciones con huecos a las fachadas exteriores del edificio, de las que una será la estancia, en sus modalidades de estancia/ dormitorio, o, de estancia/ cocina.
- Los espacios destinados a estancia, dormitorios, cocina y comedor, tendrán huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior, o a patio, que cumplan las condiciones dimensionales exigidas en cada caso y, sean practicables al menos en 1/3 de su superficie.

La extensión total de los huecos será, en cada caso, como mínimo, de 1/8 de la superficie de los recintos correspondientes, y, nunca inferior a 1.00 m².

- Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación de 0.40 m² de sección, al menos, y, los retretes -inodoro y lavabo- de 0.25 m². Sin embargo, se podrá sustituir dichos huecos por alguno de los siguientes sistemas de ventilación:

- . Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las Normas Tecnológicas NTE-ISV. Instalaciones de Salubridad: Ventilación, aprobadas por orden de 2 de Julio de 1.975, o disposiciones que eventualmente las sustituyan.
- . Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m³/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.
- . Ventilación por patios de ventilación cuya dimensión permitirá inscribir un círculo de \varnothing mínimo 1.50 m.

5.- Patios interiores. Condiciones generales de configuración:

- Las dimensiones en planta de los patios de parcela y mancomunados se ajustarán a las condiciones que se establecen en cada caso para los distintos tipos de parcelas en el Título Cuarto de la presente normativa, y, a los establecidos en el epígrafe precedente en el caso de los patios de ventilación.
- Asimismo responderán al resto de las condiciones generales de configuración que se señalan a continuación:
 - . Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio perimetral libre o cubierto con un cierre de lamas, entre la claraboya y dicha coronación con una superficie mínima del 20 % de la superficie en planta del patio.
 - . Serán accesibles, de forma directa y cómoda, desde el interior del edificio.
 - . Estarán dotados de sumidero de desagüe.

- En ellos no podrá realizarse construcción alguna.
- El piso del patio en ningún caso podrá estar situado a más de 0.50 m. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

Artículo 3.3.3.- Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos de acceso a las viviendas de uso común.

1.- Portales:

- La anchura mínima será de 2.50 metros.
- El espacio de espera del ascensor, anejo al portal, o incluido en él, será de 1.30 x 1.30 m², como mínimo.

2.- Escaleras comunes de la vivienda:

La anchura mínima del espacio de escalera, entre paramentos, será de 2.20 m. y el de los tramos, medido entre los elementos que los limiten -pared de la caja de escaleras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor- será de 1.00 m.

- La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo, será 27.0 cm., y la altura de la tabica no excederá de 18.0 cm.
- El número máximo de peldaños en un sólo tramo de escalera será 16.
- En las escaleras curvas, la anchura mínima será 1.20 m., y los peldaños tendrán una dimensión de huella mínima de 25.0 cm., medida a 45.0 cm. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1.20 m.
- Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 25.0 cm.
- La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0.95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente será de 12.0 cm.
- La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

- Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana, al menos, por piso, cuya superficie será mayor de 1.00 m². Se admite igualmente la iluminación cenital en los casos contemplados en la Normativa de V.P.O. vigente, siempre asegurando la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada.
- Las escaleras tendrán asimismo ventilación permanente en la parte superior, y dispondrán de entrada de aire en la parte baja, bien a través de la puerta del portal o a través de algún patio en la primera planta de la que arranque el mismo.

3.- Ascensores:

- Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en el que alguna planta destinada al uso de vivienda, se sitúe a una altura sobre el nivel de la rasante del acceso desde el exterior, medido en el eje del portal, superior a 10.75 m.
- Se asegurará el acceso sin barreras urbanísticas hasta el arranque del ascensor.
- En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por tales elementos en el epígrafe anterior.

Artículo 3.3.4.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de residencia comunitaria.

- 1.- Los locales que se destinen al uso de residencia comunitaria cumplimentarán las condiciones de habitabilidad, exigidas por la normativa general y la legislación sectorial aplicable.
- 2.- Asimismo, con carácter subsidiario, se aplicarán las condiciones establecidas al respecto para los locales destinados al uso de vivienda en el artículo precedente.

Artículo 3.3.5.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a otros usos autorizados (Usos comerciales y otros usos asimilados).

1.- Altura libre mínima:

Salvo situaciones específicas derivadas del planeamiento o condiciones de la licencia de construcción del edificio en que se ubiquen, la altura libre mínima en este tipo de locales será de 2.80 metros. Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos, almacén, y otros usos similares, la altura libre se reduzca a 2.25 m. y, debajo de los altillos que cumplan las condiciones establecidas en el epígrafe 7 del presente artículo, 2,40 m.

2.- Acceso:

Todos los locales de planta baja destinados a usos no residenciales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

3.- Superficie útil mínima:

En el caso de locales de nueva construcción o subdivisión de locales existentes, la superficie útil de cada uno de esos locales deberá ser mayor de 25.00 m²(t).

4.- Superficie mínima de los espacios accesibles al público exterior:

La zona accesible por el público exterior, en cada local, cuando esta opción se prevea, tendrá una superficie no inferior a 10.00 m²(t).

5.- Dimensiones de los pasillos de las zonas destinadas al público:

Ninguno de los pasillos que se establezcan en las zonas destinadas al público podrá tener una anchura inferior a 1.20 m.

6.- Dimensiones de escaleras:

Las escaleras de las zonas destinadas al público cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 3.3.3. para las escaleras comunes de la vivienda, y la cabezada será inferior a 2,20 metros.

Para el caso de las escaleras de uso privado, éstas tendrán un ancho mínimo de 80 cms., y en ningún caso la cabezada será inferior a 2,20 metros. La dimensión mínima de la huella, medida en proyección horizontal, será de 20 cms. La contrahuella máxima será igualmente de 20 cms. Asimismo, la distancia desde el último tramo de escalera hasta la correspondiente puerta de acceso será de al menos 70 cms.

7.- Dotación de aseos:

- Los locales dispondrán de un cuarto de aseo -que podrá situarse en su caso en locales de primer sótano o semisótano-, dotado de inodoro y lavabo como mínimo, cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los cuartos de aseo de las viviendas.

- Cuando el local tenga más de 250,00 m²(t) dispondrá de al menos un aseo compartido con lavabo e inodoro. No obstante, esta dotación de aseos podrá ajustarse en función del tipo de uso del local y de la superficie destinada a la atención al público, y ello en función de los criterios municipales.

Los cuartos de aseo se instalarán con el debido alejamiento y aislamiento de la sala destinada al público, en locales con ventilación directa o forzada, y bien iluminados.

El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde la cocina u oficio, los comedores, o los lugares donde se elabore, manipule o almacene alimentos.

8.- Altillos en plantas bajas:

- Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable.
- únicamente podrán construirse estos pisos en locales cuya altura libre no sea menor de 4.80 m. La altura libre mínima será de 2.40 m. en la parte baja, y de 2.25 m., en el altillo.
- La superficie máxima no podrá exceder del 50 % de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponden.
- La distancia mínima de ese piso a la fachada o fachadas exteriores del edificio a través de las cuales se ilumine, será de 4.00 m., autorizándose que llegue hasta ella en los tramos en que el piso de la entreplanta quede a un nivel inferior a 1.20 m. sobre la rasante de la urbanización exterior.
- Los altillos autorizados no podrán utilizarse como vivienda.

9.- Ventilación:

- La ventilación de la parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, podrá ser natural o artificial, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima de cuatro volúmenes por hora. La ventilación forzada se exigirá en los locales destinados a la manipulación o venta de artículos perecederos.

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de las viviendas, asegurando para cada uno de estos locales la renovación mínima independiente antes definida.

En evacuación forzada de aire de ventilación, los caudales de evacuación superiores a 3.600 m³/hora, deberán ser conducidos directamente a cubierta mediante conductos exclusivos y estancos. Para caudales de evacuación comprendidos entre 1.000 m³/hora y 3.600 m³/hora, se podrá evacuar en las fachadas, pero siempre con protección de rejilla, la cual deberá situarse a más de 2,00 metros de altura sobre la acera, y guardará una distancia mínima de 1,00 metro a cualquier hueco practicable de fachada destinado a vivienda y ajeno al local por cada 1.000 m³/hora de aire a ventilar. Para caudales de evacuación inferiores a 1.000 m³/hora la distancia a guardar será de 1,00 metro. En cualquier caso de evacuación forzada a fachada, se dispondrán filtros para evitar molestias. Para aire de condensación los valores de caudal establecidos se multiplicarán por tres.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

- En los casos de actividades de hostelería, incluso obradores de pan y bollería, asador de pollos o similares, o recreativas se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada, y, cuando los mismos incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se dispondrá obligatoriamente un conducto

independiente y estanco de evacuación de humos o gases de sección mínima adecuada, que deberá discurrir preferentemente por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada a vía pública.

10.- Localización de instalaciones:

Todas las instalaciones que correspondan a la actividad o a sus medidas correctoras, se ubicarán en el interior del local o establecimiento donde se ejerzan.

Artículo 3.3.6.- Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje.

1.- Superficie y dimensiones mínimas:

- La superficie mínima útil de los garajes será de 20.00 m² por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no a la destinada a servicios sanitarios, si las hubiese, u otros usos (como almacenillos, aseos, vestíbulo de llegada de ascensores, y otros).
- Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 4.50 x 2.50 m², si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4.00 x 2.00 m².
- Caso de permitirse la ejecución de garajes por fases de actuación, cada una de las ejecuciones parciales deberán atender en todo momento a las condiciones establecidas para el conjunto unitario de la actuación.

2.- Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2.20 m. en el conjunto del local.

3.- Accesos:

- Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima de 3 metros.
- En los garajes de categoría 3ª y 4ª, es decir, con superficie mayor a 1.000 m²(t), el acceso deberá tener una anchura mayor de 5.00 m., o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con la anchura mínima indicada anteriormente.
- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18 % y, las rampas curvas, el 16 %.

Su anchura mínima será de 3.00 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura medido en el eje, será como mínimo, de 6.00 m.

Las calles interiores de circulación en garajes, nunca serán en su anchura inferiores a 5,00 metros de sección libre mínima.

- Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario y un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 5.00 m., sin incluir

en esta superficie la de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante de dicha meseta tendrá una pendiente inferior al 5 %.

- La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2.40 m. y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2.10 m.
- Las puertas de acceso a garajes y colocadas en las fachadas de la edificación, deberán ser del tipo silencioso.
- En los garajes de 1ª y 2ª categorías, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

4.- Garajes en viviendas unifamiliares y con capacidad menor o igual a 5 vehículos:

Para estos casos se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

- La superficie útil mínima se fija en 14.00 m²(t).
- Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2.50 m. y 4.50 m. de anchura y longitud, respectivamente.
- El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2.70 m.
- Las mesetas de rampa será, como mínimo, de 2.70 m. por 3.50 m., con una pendiente máxima del 8 %.
- Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- Deberá disponer de desagüe y pozo filtrante o a la red de saneamiento.

Artículo 3.3.7.- Dotación de aparcamientos o garajes.

- Las construcciones que se desarrollen sobre las parcelas de uso residencial, con excepción de las actuaciones en edificios existentes en zonas RA y RV en las que la disposición de sótanos no se autorice, resulte manifiestamente dificultosa desde un punto de vista constructivo, o, de escaso rendimiento respecto al número de plazas resultante, deberán disponer de una dotación de una plaza de aparcamiento o garaje por cada vivienda de superficie construida a 100 m²(t), y, de 1.5 plazas por cada vivienda que supere esa superficie construida.
- Esta dotación se incrementará con la correspondiente a los locales destinados a otros usos a razón de una plaza por cada 100 m²(t), computándose a tal efecto la totalidad de las superficies afectadas, incluyendo los espacios destinados a usos auxiliares de los principales.
- Cuando los edificios se destinen de forma predominante a otros usos autorizados la dotación se ajustará a los requisitos establecidos al respecto en el artículo 3.8.2. del presente documento para las parcelas de uso no residencial que se destinen a ese uso o a otro asimilable a él.

CAPITULO 3.4.- CONDICIONES GENERALES DE TRATAMIENTO ESTETICO EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.4.1.- Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

- 1.- Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.
- 2.- Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio -se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, y el cierre de terrazas; y la modificación de los paramentos de obra en plantas bajas- se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante. El Ayuntamiento, sin embargo podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

- 3.- El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea pudiendo prohibirse la pintura restringida a sólo parte de los mismos, o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda, en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el resto de la fachada.

Artículo 3.4.2.- Tratamiento de cubiertas

- 1.- Con carácter general, en los paños de cubierta inclinados se empleará exclusivamente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades o la teja de hormigón de color y textura similares.
- 2.- Con carácter general, por encima de la cubierta podrán sobresalir únicamente los cuartos de ascensores -en las parcelas RB y en las RV en las que no se prohíben de forma expresa- los conductos de humos o de ventilación, las antenas de telecomunicaciones, los pararrayos y, lucernarios paralelos al plano de cubierta que sobresalgan menos de 0.40 m. del mismo.

Solo se admitirá la implantación de una antena de telecomunicaciones por parcela, por lo que en los casos en los que ya exista alguna antena implantada, no se admitirán implantaciones adicionales, autorizándose exclusivamente su sustitución por una antena comunitaria.

Artículo 3.4.3.- Tratamiento de los muros medianeros.

Los muros medianeros al descubierto deberán acabarse de forma similar al resto de la fachada del edificio del que forman parte. En estos muros medianeros no se permitirán acabados que no sean consecuentes con el tratamiento estético de la fachada.

Artículo 3.4.4.- Tratamiento de los tendederos.

- 1.- Los tendederos deberán situarse en patios interiores, en los casos en que éstos existan, o en el espacio bajo cubierta si fuese posible habilitarlo.
- 2.- Si las citadas soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada, eligiéndose obligatoriamente la correspondiente a patios de manzana cuando éstos existan.

En estos casos, deberán cubrirse con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 3.4.5.- Tratamiento de las fachadas de las plantas bajas.

- 1.- Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/6 del frente total de la fachada, debiéndose corresponder dichos elementos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas, serán asimismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.
- 2.- Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para la modificación de su configuración, que no podrá afectar solamente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad de tratamiento citadas se mantienen.
- 3.- Los techos de los porches de uso público o comunitario serán, asimismo, objeto de un adecuado tratamiento estético, regularizándose en lo posible las dimensiones de los elementos estructurales vistos y la disposición del alumbrado, y prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola.

De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

- 4.- Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

Artículo 3.4.6.- Rótulos y anuncios luminosos.

- Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a las fachadas tendrán un saliente máximo de 0.15 m., deberán estar situados a la altura mínima de 2.50 m., pudiendo situarse hasta en la planta primera de la edificación, pero nunca en las plantas superiores a ésta.

Los rótulos en bandera deberán situarse a un mínimo de 2,80 metros sobre la acera, teniendo un vuelo máximo similar al permitido para los cuerpos volados en la ordenanza donde se ubican.

- Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 3.4.7.- Separaciones y cierres de fincas.

- Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica, (de piedra de mampostería o de otros materiales revocados) o con verja sobre muro -altura mínima 0.50 m.- y podrán tener una altura máxima de 2.00 m., siendo las del muro no superior a 1.20 m. en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

- . En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.
 - . En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.
 - . Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.
- No se admitirán terminaciones de baja calidad, prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto. Estas últimas incluso en separaciones de fincas particulares.

Artículo 3.4.8.- Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

- 1.- Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias (recogida de aguas pluviales, alumbrado, etc.).
- 2.- Sólo se admitirán construcciones destinadas a usos auxiliares del uso característico en los casos y condiciones que expresamente se señalen en los Grados de Ordenanza correspondientes, y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento y de colores y formas concretos que se adapten mejor al entorno.
- 3.- La poda o tratamiento de especies de arbolado de especial significación paisajística o que estén incluidas en el catálogo que a tal efecto publique el Ayuntamiento, estarán sujetos a los criterios de mantenimiento de dichas especies, autorizándose sólo la poda en los casos en que se justifique sobradamente.

CAPITULO 3.5.- CONDICIONES GENERALES DE DOMINIO EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.

Artículo 3.5.1.- Régimen general de dominio.

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

Artículo 3.5.2.- Cesiones a dominio público.

1.- Cesiones de locales:

- El planeamiento podrá establecer mediante acuerdo expreso o tácito con los afectados la cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento de una parte del aprovechamiento edificatorio asignado a una parcela de uso residencial, con destino a dotaciones de equipamiento comunitario o centros de infraestructuras de servicios.
- Los locales se entregarán, como condición previa al otorgamiento de licencia de primera utilización, con el cierre exterior terminado en lo que respecta a los elementos permanentes de la fachada, acometidas de servicios, e instalaciones de elementos de ventilación forzada con arreglo a las exigencias de las presentes Ordenanzas.
- El Ayuntamiento deberá abonar el costo de edificación correspondiente, para lo cual se tomarán como referencia los Precios Mínimos a Efectos de Visado establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos Vasconavarro, vigentes en el momento de la cesión.

2.- Servidumbres de uso público:

- Se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios que se precisen, así como las que pudiera establecer el planeamiento que se tramite en desarrollo del presente Plan General.
- En los casos de nueva edificación dicha cesión tendrá lugar, asimismo, como condición previa al otorgamiento de licencia de primera utilización.

Artículo 3.5.3.- Condiciones relativas a la aplicación de las servidumbres de uso público.

- 1.- Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público establecidos por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la construcción o colocación de elementos que den lugar a las mismas, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente previa concesión administrativa.

- 2.- Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público existentes, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa.
- 3.- En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, corresponderán al Ayuntamiento los costos de servicio, mantenimiento y conservación del alumbrado público -se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela-, el mantenimiento y conservación de los tratamientos superficiales -pavimentos, revestimientos con excepción de las fachadas de locales de planta baja y techos. Asimismo, corresponderán al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

Por el contrario, será, a cargo de los propietarios, la conservación de las fachadas interiores de los porches, elementos estructurales, aislamientos e impermeabilizaciones en las áreas sometidas a servidumbre, y de las acometidas a la parcela de las redes de servicio.

Artículo 3.5.4.- Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.

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

Artículo 3.5.5.- Servidumbres entre parcelas.

- 1.- Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de otras parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.
- 2.- Servidumbre de paso de alcantarillado:
 - Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otras pertenecientes a distinto dueño, podrá instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarcido el importe de los que originen.
 - La aprobación del presente Plan General producirá los efectos previstos por el Art. 64 de la Ley del Suelo.

3.- Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes:

- En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas podrán ser comunes, ocupando una superficie equivalente a cada una de las edificaciones afectadas.
- A estos efectos se considerará que existe una servidumbre recíproca activa y pasiva. El arquitecto autor del proyecto del primer edificio estudiará y calculará las zapatas comunes, de forma que sirvan para ambos edificios, y facilitará los planos y datos correspondientes a efecto de conocimiento, al propietario del edificio que vaya a ser edificado en fecha posterior; éste cuando construya, deberá abonar la mitad del costo de las zapatas al colindante que construyó primero.

4.- Patios mancomunados:

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

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

- Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.

La justificación del cumplimiento de estos requisitos deberá efectuarse como condición previa al otorgamiento de la licencia de primera utilización de los edificios.

5.- Servidumbre de acceso a garajes:

- En los casos que se señalan expresamente en las presentes Normas, o en los que así lo establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial -o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido- quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes.
- Si fuese necesario para su ordenación, se tramitará un estudio de detalle, constituyéndose registralmente la servidumbre por vía reparcelatoria, o en su caso, expropiatoria, siendo de aplicación a tal efecto lo previsto en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Artículo 3.5.6.- Vinculaciones de propiedad obligatorias.

- 1.- Los espacios bajocubierta, no computados a los efectos del aprovechamiento edificatorio, no podrán definirse en ningún caso como elementos de propiedad registralmente independientes.

Dichos espacios, deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas y, o, los demás usos que ocupen el edificio; y, en caso de subdivisión en elementos diferenciados,

como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

- 2.- De igual modo, no podrán definirse elementos de propiedad registralmente independientes de la edificación sobre rasante, en las plantas de sótano y semisótano, con la salvedad de las plazas de garaje.

Así, los locales destinados a los usos autorizados en parcelas residenciales, y asimismo autorizados en el primer sótano, deberán considerarse como anejos inseparables de la planta baja, con los que deberán constituir una unidad funcional.

El régimen de uso autorizado y descrito en el capítulo cuarto de la presente normativa, para las parcelas de uso residencial, será asimismo aplicable a las parcelas situadas en el interior de los patios de manzana, aún cuando su titularidad sea independiente de la edificación perimetral.

CAPITULO 3.6.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.

Artículo 3.6.1.- Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación

- 1.- Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentará en cada caso las condiciones de regulación de aprovechamiento edificatorio y la forma de la edificación que se establecen en los parámetros regulares que se definen con carácter general para cada uno de ellos en el Título Cuarto de las presentes Normas.
- 2.- En el caso de que no establezcan definiciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación con carácter subsidiario, las condiciones generales que se establecen para las parcelas de uso residencial, industrial, o terciario características de la zona de uso global en la que las mismas se sitúan.
- 3.- Asimismo, serán de aplicación las determinaciones que, respecto a aspectos secundarios de las condiciones de edificación, se establecen en las presentes Ordenanzas Urbanísticas -condiciones de habitabilidad, funcionalidad, dotación de instalaciones, prevención de incendios, tratamiento estético y otras-, y, de las contenidas en la normativa vigente para la supresión de barreras arquitectónicas, de aplicación general.

Artículo 3.6.2.- Condiciones generales de uso

1.- Condiciones generales

- En las parcelas de uso no residencial se deberá cumplimentar en cada caso las condiciones de uso, ajustándose al régimen general que se define para cada tipo de parcela en el Título Cuarto.- Ordenanzas Reguladoras de las zonas de uso pormenorizado, de las presentes Normas.
- Asimismo, serán de aplicación las determinaciones que respecto a la condiciones de implantación de los usos autorizados, se establecen en las presentes Ordenanzas Urbanísticas -estándares de operación de las actividades industriales, distancias de implantación de usos de hostelería y recreativos y otras-.

2.- Espacios de carga y descarga

- Todo edificio ocupado por actividades - o agrupación de las mismas- industriales de 3ª, 4ª y 5ª categorías; comerciales de 4ª y 5ª categorías, y, si el Ayuntamiento lo considera necesario, asimismo por comerciales de 3ª categoría o, en general, por actividades terciarias o de equipamiento comunitario con más de 1.500 m²(t) de superficie de techo utilizada, deberá disponer en su interior o, en sus espacios no edificados de titularidad privada anejos, de una zona de carga y descarga de mercancías a la que tengan acceso todos los locales del mismo, con capacidad suficiente para una plaza de camión articulado, y, un acceso que permita la entrada y salida de vehículos sin maniobras en la vía pública en el caso de parcelas ocupadas por actividades industriales con una

superficie de techo mayor de 1.500 m²(t), o actividades comerciales de 5ª categoría, la capacidad mínima del espacio de carga y descarga será de dos (2) plazas.

- Si la actividad está situada en una planta alta del edificio, y, no dispone de una rampa de acceso a ella de características adecuadas, deberá contar con dicho espacio en planta baja o en espacio no edificado privado anejo, accesible desde ella, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el espacio de carga de la planta baja por montacargas.

3.- Dotación de aparcamientos y garajes

- En las nuevas construcciones que se realicen en las parcelas de uso no residencial, y, discrecionalmente, en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de las misma, y, siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento lo permitan, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1.0 plz/100 m²(t).

Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

- Talleres de reparación de vehículos:
 - Se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en números de vehículos en reparación simultánea.
- Usos comerciales (Venta al detalle de productos de consumo)
 - 3ª y 4ª categorías:..... 4,0 plz/100 m²(t)
 - 5ª categoría: 6,0 plz/100 m²(t)
- Usos comerciales (Venta al detalle de otros productos. 3ª, 4ª y 5ª categorías):
 - Con la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima, el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria.
- Usos de hostelería y recreativos (3ª y 4ª categorías): 3,0 plz/100 m²(t)
 - Usos hoteleros (Superficie de techo ocupada > 1.500 m²[t]): 1,0 plz/2 habnes.
- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario
(Superficie de techo ocupada > 1.500 m²[t]):..... 2,0 plz/100 m²(t)
- Los incrementos de dotación reseñados no tienen en cuenta el aparcamiento de uso público existente en el Area en la que se sitúa la parcela aportada, por lo que el Ayuntamiento, en función de la misma, de las características específicas de la actividad, y, de los objetivos generales de ordenación de tráfico y el transporte urbanos, deberá establecer en cada caso la dotación necesaria, reduciendo, si se considera oportuno, las exigencias establecidas con carácter general.

Artículo 3.6.3.- Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados a otros usos autorizados (Usos comerciales y otros usos asimilados).

1.- Dotación de aseos:

- Los locales dispondrán de un cuarto de aseo -que podrá situarse en su caso en locales de primer sótano o semisótano-, dotado de inodoro y lavabo como mínimo, cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los cuartos de aseo de las viviendas.
- Cuando el local tenga más de 250,00 m²(t) dispondrá de al menos un aseo compartido con lavabo e inodoro. No obstante, esta dotación de aseos podrá ajustarse en función del tipo de uso del local y de la superficie destinada a la atención al público, y ello en función de los criterios municipales.

Los cuartos de aseo se instalarán con el debido alejamiento y aislamiento de la sala destinada al público, en locales con ventilación directa o forzada, y bien iluminados.

El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde la cocina u oficio, los comedores, o los lugares donde se elabore, manipule o almacene alimentos.

2.- Ventilación:

- La ventilación de la parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, podrá ser natural o artificial, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima de cuatro volúmenes por hora. La ventilación forzada se exigirá en los locales destinados a la manipulación o venta de artículos perecederos.

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de las viviendas, asegurando para cada uno de estos locales la renovación mínima independiente antes definida.

En evacuación forzada de aire de ventilación, los caudales de evacuación superiores a 3.600 m³/hora, deberán ser conducidos directamente a cubierta mediante conductos exclusivos y estancos. Para caudales de evacuación comprendidos entre 1.000 m³/hora y 3.600 m³/hora, se podrá evacuar en las fachadas, pero siempre con protección de rejilla, la cual deberá situarse a más de 2,00 metros de altura sobre la acera, y guardará una distancia mínima de 1,00 metro a cualquier hueco practicable de fachada destinado a vivienda y ajeno al local por cada 1.000 m³/hora de aire a ventilar. Para caudales de evacuación inferiores a 1.000 m³/hora la distancia a guardar será de 1,00 metro. En cualquier caso de evacuación forzada a fachada, se dispondrán filtros para evitar molestias. Para aire de condensación los valores de caudal establecidos se multiplicarán por tres.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

- En los casos de actividades de hostelería, incluso obradores de pan y bollería, asador de pollos o similares, o recreativas se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada, y, cuando los mismos incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente y estanco de evacuación de humos o gases de sección mínima adecuada, que deberá discurrir preferentemente por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada a vía pública.

3.- Localización de instalaciones:

Todas las instalaciones que correspondan a la actividad o a sus medidas correctoras, se ubicarán en el interior del local o establecimiento donde se ejerzan.

CAPITULO 3.7.- CONDICIONES GENERALES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES.

Artículo 3.7.1.- Objeto de las condiciones generales de accesibilidad

- 1.- El objeto de las condiciones que se desarrollan en este capítulo es el de establecer los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen el acceso de las personas a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes, y que constituyen su domicilio habitual, mediante la ejecución de las obras y actuaciones, incluida la implantación de instalaciones (ascensor, rampa, etc.) que con ese fin se estimen necesarias.
- 2.- En concreto, esas obras y actuaciones son las previstas en cada caso en el correspondiente proyecto técnico, elaborado de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente artículo 3.7.7 sobre el contenido de los proyectos, autorizadas mediante la consiguiente licencia municipal.

Artículo 3.7.2.- Ambito de aplicación de las condiciones generales de accesibilidad

- 1.- El ámbito de aplicación de estas condiciones generales de accesibilidad lo constituyen los terrenos y/o edificaciones afectados por las obras y actuaciones previstas y autorizadas en cada caso para dar acceso a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en la ciudad que cumplan todas las condiciones siguientes:
 - A. Las edificaciones objeto de aplicación de estas condiciones generales de accesibilidad han de estar consolidadas y destinadas a uso preferentemente residencial en el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de la existencia o no en las mismas de otros usos de naturaleza diversa, sean o no auxiliares de las viviendas.
 - B. Las viviendas ubicadas en las edificaciones, cuando menos las afectadas por problemas de acceso por parte de residentes en las mismas, han de estar consolidadas en el planeamiento urbanístico vigente.
 - C. Las viviendas en cuestión, o incluso las propias edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas, han de presentar problemas o dificultades de accesibilidad en condiciones que justifiquen la aplicación de las previsiones materiales reguladas en este proyecto.
 - D. La vivienda o viviendas objeto de aplicación de estas condiciones generales de accesibilidad han de constituir el domicilio habitual de las personas promotoras de las obras y actuaciones proyectadas, que, además, han de estar empadronadas en Irun en el domicilio objeto de la actuación.
- 2.- Las obras y actuaciones proyectadas con el fin de garantizar la accesibilidad de las personas a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes y que constituyen su domicilio habitual, pueden incidir en:

- A. Locales y espacios, o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen.
 - B. Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela residencial vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.
 - C. Terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada a la referida edificación residencial.
 - D. Terrenos exteriores y/o ajenos a la citada parcela residencial, colindantes tanto con ésta como con la edificación residencial de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso, de titularidad privada o pública.
- 3.- En cualquier caso, no se autorizarán obras y actuaciones que incidan en viviendas o partes de las mismas existentes en las edificaciones afectadas por aquellas, implantadas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, cualquiera que sea la planta en la que se ubiquen, salvo que sus titulares y/o ocupantes legales de las mismas manifiesten su acuerdo al respecto.
- 4.- Unas mismas obras y actuaciones pueden ser planteadas con el fin dar acceso a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en parcelas asimismo diversas.
- 5.- Además, la aplicación de las medidas de expropiación reguladas en los artículos 3.7.10 a 3.7.14 de este Capítulo se condiciona a la previa justificación de la presencia de que la vivienda o viviendas afectadas constituyen el domicilio habitual de persona o personas con discapacidad, de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en el siguiente artículo 3.7.11.
- 6.- A su vez, previa justificación de su necesidad y conveniencia, las medidas y condiciones materiales reguladas en los artículos 3.7.5 a 3.7.8 podrán ser de aplicación incluso en el supuesto de que las viviendas afectadas no constituyan el domicilio habitual de personas con discapacidad alguna.

Artículo 3.7.3.- Rango y vinculación normativa

- 1.- Las condiciones de accesibilidad contenidas en este Capítulo, relacionadas con las previsiones establecidas en el vigente Plan General a las que éste les otorga el rango propio del planeamiento general, tienen ese mismo rango normativo.
- 2.- Se considerarán como determinaciones estructurantes, las condiciones de accesibilidad contenidas en este capítulo y que en aplicación de la legislación vigente se establezcan con dicho rango.
- 3.- De conformidad con lo establecido a ese respecto en la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se entenderá a todos los efectos que las previsiones que se indican a continuación tienen el rango propio de unas ordenanzas municipales. Dichas previsiones, contenidas en los artículos 3.7.7 a 3.7.14 se refieren a los siguientes aspectos:

- A. Las reguladoras del contenido y de la tramitación de los proyectos técnicos a elaborar a los efectos de la determinación de las obras y actuaciones a acometer con el fin de dar acceso a las viviendas afectadas, incluidas en los artículos 3.7.7 y 3.7.8 de estas Normas.
- B. Las reguladoras de los plazos de ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas, incluidas en el artículo 3.7.9 de estas Normas.
- C. Las reguladoras de la intervención mediante expropiación en aras a la consecución del indicado objetivo, incluidas las relacionadas con el contenido y la tramitación de los proyectos a elaborar con ese fin, incluidas en los artículos 3.7.10 a 3.7.14 de estas Normas.

Artículo 3.7.4.- Interpretación y aplicación de las condiciones generales de accesibilidad

Las dudas que pudieran plantearse en la lectura y aplicación de las previsiones contenidas en este Capítulo de las Normas Urbanísticas serán respondidas de acuerdo con los criterios y objetivos expuestos en la Memoria del Proyecto de Modificación del Plan General nº 21 relativo a la Normativa de Accesibilidad en Edificaciones Residenciales, aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2007.

Artículo 3.7.5.- Condiciones materiales de ejecución de las obras de acceso a las edificaciones y viviendas afectadas, así como de instalación de los elementos necesarios para ello, incluido ascensor.

Con carácter general y sin perjuicio de lo que se indica en los siguientes artículos, tanto las obras a ejecutar con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas por las condiciones especificadas en este Capítulo, como la instalación de los elementos, incluido ascensor, que con ese mismo fin resulten necesarias, se ajustarán preferentemente a las condiciones urbanísticas y técnicas establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

Artículo 3.7.6.- Reajuste de condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico.

En el supuesto de que las características físicas y materiales de las edificaciones afectadas no hagan posible la ejecución de las obras y la instalación de los elementos, incluido ascensor, necesarios para dar acceso a las viviendas situadas en las mismas de acuerdo con todas y cada una de las previsiones urbanísticas y técnicas a las que se ha hecho referencia en el artículo anterior, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

1. Las obras a ejecutar y los elementos a instalar con el fin de dar acceso a las viviendas, se ajustarán a las citadas previsiones vigentes en todos aquellos extremos y materias cuya aplicación no dificulte o imposibilite la consecución del objetivo propuesto.
2. Por su parte, en lo referente a los extremos y materias regulados en las citadas previsiones vigentes cuya aplicación dificulte o impida la consecución del objetivo

propuesto de dar acceso físico a las viviendas situadas en las referidas edificaciones se actuará de acuerdo con los criterios y condiciones que se exponen a continuación:

A. Orden de preferencia.

Las obras a realizar y los elementos a instalar con el referido fin se realizarán en los ámbitos o espacios que se indican a continuación, de acuerdo con el orden de preferencia que asimismo se expone:

- La caja de escaleras, siempre que sea posible, al tiempo que más razonable que cualquier otra alternativa.
- Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio, en el caso de que o bien la alternativa anterior no sea posible, o bien ésta resulte más adecuada que cualesquiera otras alternativas.
- En fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación afectada, siempre que o bien las anteriores no sean posibles o aconsejables, o bien ésta resulte más adecuada que cualquier otra alternativa.
- En fachada, fuera de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las soluciones anteriores no sean posibles o aconsejables.
- Otras posibles opciones que pudieran justificarse.

B. Prohibición.

No se autorizarán soluciones de acceso a las viviendas existentes en las edificaciones ubicadas en parcelas de tipología Residencial Casco Antiguo (RA) y Residencial Alineación de Vial (RV) que incidan en los espacios públicos colindantes con las mismas.

Además, siempre que, en atención a sus características específicas se estime conveniente, esa prohibición se extenderá a los espacios públicos colindantes con las zonas pormenorizadas o parcelas de tipología Residencial Colectiva en Bloque (RB).

C. Garantías generales.

Cualquiera que sea la solución que a ese respecto se proponga, deberá garantizarse el mantenimiento y la preservación de las condiciones básicas necesarias para que, por un lado y sin perjuicio de la modificación de algunas de sus características actuales, los ámbitos o espacios directamente afectados –portal, patio, fachada, etc– sigan siendo aptos para el correspondiente fin y puedan seguir prestando el servicio propio de los mismos, y por otro, las viviendas y locales que se sirvan de ellos sigan manteniendo las condiciones básicas necesarias para su destino al correspondiente uso o actividad.

A los efectos de garantizar la cumplimentación de las indicadas condiciones, se evaluarán en cada caso y con el detalle necesario los impactos y las afecciones de cualquier naturaleza –física, estética, acústica, etc.– que las propuestas planteadas puedan conllevar en los referidos espacios o ámbitos, y se determinarán los

mecanismos de corrección o eliminación de los mismos, incluyendo la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin se entiendan adecuados.

D. Las soluciones de acceso a las viviendas bien desde la caja de escaleras, bien desde el patio, bien mediante otro tipo de medidas, incluidas aquellas que conlleven afecciones a fachada, se adecuarán a, entre otros, los siguientes criterios:

a) Las obras a ejecutar y los elementos a instalar se adecuarán a los criterios establecidos en:

- El Anejo «V» del Decreto de 11 de abril de 2000, regulador de las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o disposición legal que lo sustituya.

- En lo referente a las condiciones básicas en materia de seguridad en caso de incendio se actuará de conformidad con los criterios establecidos en, entre otros, el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, o disposición que lo sustituya.

En concreto, el ancho mínimo de escalera será el que resulte de la aplicación de las previsiones contenidas en dicho Código.

- También serán de aplicación, siquiera por analogía, los criterios establecidos en la normativa vigente en materia de actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado –Decreto n.º 317, de 30 de diciembre de 2002–.

b) Sea uno u otro el ámbito o espacio afectado por las obras a ejecutar y los elementos, incluido ascensor, a instalar con el referido fin, se considerarán reajustadas las previsiones establecidas en el planeamiento vigente, incluido el Plan General de Ordenación Urbana, en dichas materias, en la medida necesaria para, dentro del necesario equilibrio, garantizar conjuntamente:

- El acceso físico a las correspondientes viviendas.

- Que el ámbito o espacio afectado -caja de escaleras, patio, fachada, etc. tenga las características y condiciones adecuadas para prestar el servicio propio del mismo.

Ese reajuste podrá afectar a, entre otras, las condiciones reguladoras de los patios, los portales, las escaleras comunes, la composición de la fachada, etc., contenidas en, entre otros, los artículos 3.3.2 y 3.3.3, así como en el Título Cuarto, de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación urbana, así como a otras que se estimen adecuadas.

E. Reajuste de otras previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente.

Siempre que las soluciones de acceso físico a las indicadas edificaciones y viviendas definidas en el correspondiente proyecto técnico de obra se consideren razonables y adecuadas, y afecten a terrenos situados en colindancia con aquéllas, y su desarrollo y ejecución requiera el reajuste de otras previsiones vigentes -régimen de calificación urbanística de esos terrenos; condiciones de parcelación y dominio,

incluida la naturaleza jurídica de los mismos; alineaciones de la edificación; tratamiento de los espacios no edificados sobre rasante; retiro al límite de la parcela; cualesquiera otras que se justifiquen debidamente-, se entenderá que el contenido y alcance de esos reajustes es el que resulta:

- Bien directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las concretas soluciones que se definan en el correspondiente proyecto técnico de obra, o bien del Plan Especial o Estudio de Detalle que, en su caso y en atención a las circunstancias específicas de los correspondientes supuestos, se acuerde promover con ese fin.

En atención a la problemática y a las circunstancias específicas de cada caso se acordará, bien que los indicados reajustes resultan directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las soluciones planteadas en el proyecto técnico de obra y aprobadas, bien que para ello es necesaria la previa elaboración y aprobación de, según sea el alcance y naturaleza de esos reajustes, un Plan Especial o un Estudio de Detalle.

En todo caso, a los efectos de su correcta comprensión, se entenderá que todos esos reajustes tienen su origen en el propio planeamiento urbanístico y en ningún caso en el citado proyecto técnico de obra, cuya labor se limita a dar forma a las previsiones de ese planeamiento.

3. Las construcciones, instalaciones y elementos, incluido ascensor, a colocar con el fin de dar acceso físico a las citadas edificaciones y viviendas no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio o edificabilidad urbanística autorizado en la parcela o ámbito afectado. Tampoco serán computables a los efectos de la distribución de dicho aprovechamiento o edificabilidad. En atención a esas circunstancias, su construcción o implantación no será considerada, a ningún efecto, como un incremento de la edificabilidad ponderada que justifique la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbano no consolidado sujeto a actuaciones de dotación.

4. En el supuesto de que las soluciones técnicas propuestas y autorizadas afecten a terrenos municipales, se actuará de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios:

A. Los terrenos municipales afectados por las soluciones de acceso acordadas serán puestos a disposición de los promotores de las mismas en las condiciones jurídicas y económicas que, de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en la legislación vigente, se consideren adecuados en cada caso.

B. En el caso de que dichos terrenos municipales tengan la condición de bienes de dominio y uso público, resultará necesaria la previa modificación de dicha naturaleza jurídica,. Esa modificación, así como el contenido y alcance de la misma, se entenderá asociada a lo que resulte:

- Bien directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las indicadas soluciones, o bien del Plan Especial o Estudio de Detalle que, en su caso y en atención a las circunstancias específicas de los correspondientes supuestos, se acuerde promover a los efectos de la recalificación del régimen de calificación urbanística de los terrenos afectados. Igualmente y siempre que se estime oportuno,

se podrá acordar la sujeción del citado proyecto técnico a los requisitos formales y procedimentales de aprobación establecidos para los expedientes de desafectación de la naturaleza jurídica de los terrenos municipales de dominio público a los efectos de entender que la tramitación de aquél conlleva asimismo este otro efecto.

La modificación o no de la naturaleza jurídica del bien, y el alcance material, temporal y formal de la misma serán los definidos y acordados en cada caso, en atención a la problemática y a las circunstancias presentes, en el contexto formal y procedimental que, de los dos citados, se estime adecuado.

5. Unas mismas obras o actuaciones planteadas en un mismo proyecto técnico podrán dar servicio y acceso, de forma simultánea y/o complementaria, a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en una misma parcela o en parcelas diferenciadas.

En esos casos, las exigencias asociadas a la presentación de permisos, autorizaciones, etc. de los propietarios afectados se entenderán extendidas a todas y cada una de las comunidades de propietarios de las parcelas y edificaciones afectadas.

6. Tratándose de bienes y edificaciones incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado, la autorización de las citadas obras se supeditará a la determinación y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación y el mantenimiento de dichos bienes y edificaciones en las condiciones adecuadas.

No se autorizará en ningún caso la ejecución de obras y la implantación de instalaciones que degraden y/o desvirtúen los valores de esos bienes y edificaciones.

7. Los reajustes urbanísticos mencionados a lo largo de este artículo serán de aplicación tanto en el supuesto de que alguna o algunas de las viviendas afectadas constituya el domicilio habitual de alguna o algunas personas con discapacidad / movilidad reducida permanente, como en el de inexistencia de ese tipo de personas. En todo caso, dicha aplicación deberá ser objeto de la necesaria justificación en cualquiera de esos supuestos, y con mayor razón en el segundo.
8. Las propuestas y condiciones técnicas expuestas en este artículo serán de aplicación en los supuestos de realización de obras de reforma y rehabilitación en las edificaciones afectadas, y la vigencia y aplicación de aquellas se entenderá asociada al mantenimiento de éstas.

En caso de sustitución o reforma integral de las citadas edificaciones, la nueva construcción proyectada ha de ajustarse en su integridad a las previsiones urbanísticas y técnicas vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de este proyecto. En ese supuesto dejarán de tener operatividad alguna los reajustes de esas previsiones ahora propuestos.

De igual manera, dejarán de tener validez las decisiones que se hayan podido adoptar en materia de puesta a disposición de los afectados de terrenos públicos o privados ajenos en origen a la parcela afectada, que hayan podido resultar necesarios para la ejecución de las soluciones de accesibilidad planteadas. Con las salvedades que, en su caso, se justifiquen, la titularidad de esos terrenos será restituida a los antiguos propietarios, incluida la Administración. Se procederá, con ese fin, a la incoación del correspondiente proceso de reversión.

Artículo 3.7.7.- Contenido del proyecto técnico de obra.

El proyecto técnico de obra a elaborar a los efectos de la determinación y, en su caso, posterior autorización de las obras proyectadas con el fin de dar acceso a las viviendas afectadas expondrá e incluirá, en cada caso, además de las previsiones generales propias de los mismos, con la debida precisión:

- A. Su adecuación a los criterios establecidos en este Capítulo, incluida la exposición de las circunstancias que justifiquen tanto su elaboración como sus propuestas.
- B. La lógica y la racionalidad de la solución propuesta, tanto en sí misma, como frente a otras posibles soluciones que pudieran plantearse, en el contexto de los criterios expuestos en entre otros, los anteriores artículos 3.7.5 y 3.7.6.

Deberán ser objeto de la debida y rigurosa exposición las razones que justifiquen la adaptación, en cada caso, de las soluciones planteadas a las previsiones mencionadas en el primero o en el segundo de esos artículos.

En ese contexto, serán objeto de particular atención y justificación las razones que, en el supuesto de no residencia de personas con discapacidad en las viviendas afectadas, justifiquen, en su caso, la adecuación del proyecto técnico a las previsiones mencionadas en el anterior artículo 3.7.6 y no a las del artículo 3.7.5.

- C. Tratándose de bienes y edificaciones, o partes de los mismos, incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado, las medidas de tratamiento y mantenimiento de los mismos en las condiciones adecuadas que garanticen tanto su preservación general como la de, en particular, los valores propios de los mismos.
- D. La evaluación de los impactos y afecciones de cualquier naturaleza –física, estética, acústica, etc., que se deriven de la solución planteada en el ámbito afectado por la misma.
- E. Las propuestas de corrección o eliminación de dichos impactos y afecciones, incluso en lo referente a la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin resulten adecuados.
- F. Los reajustes que, en su caso, conlleve la solución planteada en el régimen urbanístico de los terrenos afectados, las condiciones de parcelación de los mismos, las alineaciones de la edificación, la naturaleza jurídica de esos terrenos, etc., y su adecuación a los criterios establecidos a ese respecto en este Capítulo.
- G. La relación de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la solución propuesta, la descripción de sus características, y la identificación de sus titulares.
- H. El coste de ejecución de las obras proyectadas y de implantación de las instalaciones, incluido el de, en su caso, adquisición y/o disposición de los terrenos y/o locales o espacios de la edificación afectados por las mismas. Dicha evaluación económica se extenderá al conjunto de los terrenos, espacios, locales, actividades, etc. que resulten afectados.

- I. El grado de autorización y apoyo de las obras planteadas en el proyecto por parte de la comunidad de propietarios afectada, incluida la exposición de las gestiones realizadas con ese fin, así como de las desavenencias existentes en su caso a ese respecto.
- J. La acreditación de la residencia o no en las viviendas afectadas de personas con discapacidad o con movilidad reducida de carácter permanente que constituyan su domicilio habitual.
- K. La necesidad o no de intervenir mediante expropiación a los efectos de la posterior ejecución de las obras y actuaciones planteadas, complementada con la correspondiente justificación de la misma.
- L. Cualesquiera otras circunstancias y extremos que, de acuerdo con lo indicado en el planeamiento vigente, incluido este proyecto, se estimen necesarios.

**Artículo 3.7.8.- Condiciones de tramitación y aprobación del proyecto técnico de obra.
Consulta previa.**

1. Consulta previa.

Siempre que se estime oportuno, previamente a la elaboración y presentación al Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico podrá procederse a la presentación de una consulta ante la citada entidad a los efectos de, por un lado, conocer y concretar las pautas y medidas de intervención que en cada caso se estimen adecuadas y, por otro, elaborar el consiguiente proyecto conforme a las mismas.

La respuesta a la consulta por parte de la citada entidad se entenderá condicionada por el mayor o menor grado de concreción y de información contenida en la misma.

2. Tramitación de proyecto técnico.

Con carácter general y sin perjuicio de las complementaciones previstas en este mismo expediente, incluidas las reguladas en el siguiente apartado 3, el proyecto técnico será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de obras e instalaciones.

En ese contexto, los servicios técnicos municipales analizarán con la debida precisión, tanto antes como después del trámite de exposición pública al que se alude a continuación, las soluciones propuestas en dicho proyecto para el acceso a las viviendas y edificaciones afectadas. Dicho análisis se extenderá a, entre otros, los siguientes extremos:

- La racionalidad de la solución planteada, así como de las afecciones e impactos derivados de la misma, en el contexto de los criterios y condiciones establecidos en este Capítulo.

- La idoneidad o no de las soluciones planteadas y del propio proyecto técnico a efectos de la consecución de los objetivos planteados, incluida, en su caso, la determinación de las condiciones en las que dichas soluciones pudieran ser estimadas.

3. Exposición pública del proyecto.

Salvo en los supuestos en los que el proyecto presentado contenga previsiones que por razones bien materiales bien formales no puedan ser aprobadas, ni siquiera mediante su reajuste, y a los efectos de la presentación de las correspondientes alegaciones, sugerencias o, incluso, propuestas alternativas, se procederá a la preceptiva exposición pública del mismo durante un período de veinte (20) días, previa notificación individualizada a cada uno de los titulares de los bienes y derechos (propietarios, arrendatarios, etc.) afectados por las obras y actuaciones planteadas en él.

Las alegaciones y sugerencias que se presenten deberán ser objeto de la consiguiente valoración por parte de los servicios municipales.

En todo caso, la indicada notificación individualizada a los referidos titulares de bienes y derechos será efectuada a quienes consten como tales en el proyecto presentado al Ayuntamiento. El promotor o los promotores del proyecto serán los únicos responsables de los vacíos y/o irregularidades en que pudiera incurrirse con ocasión de dichas notificaciones, siempre que aquellos tengan su origen en el propio contenido del proyecto presentado al Ayuntamiento.

4. Acuerdo municipal.

Una vez finalizados los trámites y análisis anteriores, el Ayuntamiento adoptará el correspondiente acuerdo de concesión o denegación de la licencia municipal.

5. Otras cuestiones.

Las obras proyectadas de conformidad con los criterios expuestos en el anterior artículo 3.7.6 con el fin de dar acceso a las correspondientes viviendas afectadas podrán ser autorizadas incluso en el caso de que ninguna de esas viviendas constituya el domicilio habitual de persona con discapacidad o asimilable a la misma.

En todo caso, en el supuesto de inexistencia de ese tipo de personas, el promotor o promotores de las obras deberán exponer y precisar en cada caso, con el debido rigor, las razones que justifiquen la adaptación de las mismas a los criterios expuestos bien en el artículo 3.7.5 bien en el artículo 3.7.6.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.c) de la Ley sobre promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, en cuanto a la “paulatina adaptación” de los mismos a los criterios de accesibilidad regulados en la propia Ley, no se autorizará la ejecución de obras y la implantación de instalaciones que degraden y/o desvirtúen los valores propios de los bienes y edificaciones incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado.

Artículo 3.7.9.- Plazos de ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas.

1. Con carácter general, la ejecución de las obras y actuaciones planteadas en el proyecto técnico y autorizadas mediante la correspondiente licencia municipal deberá ser iniciada en el plazo de tres meses contado a partir de la concesión de dicha licencia.
2. Este plazo general podrá ser reajustado, bien al alza, bien a la baja, con ocasión de la concesión de la citada licencia municipal de obra, en atención a las circunstancias y a la problemática específica de cada caso.

Artículo 3.7.10.- Intervención mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las edificaciones y viviendas afectadas - Justificación.

1. Se considera de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las mismas, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de acceso físico a las viviendas y edificaciones residenciales afectadas por las mismas, que, en sus condiciones actuales, cuenten con problemas de acceso, en particular por parte de personas con discapacidad y/o asimilables a las mismas.
2. La citada actuación expropiatoria se entenderá en todo caso supeditada a la previa justificación de la presencia de personas con discapacidad en las viviendas y edificaciones afectadas, de conformidad con los criterios expuestos a ese respecto en el siguiente artículo 3.7.11.
3. En el supuesto de que no haya sido iniciada la ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas en los plazos mencionados en el anterior artículo 3.7.9, y de que ello se deba al hecho de no disponerse de la totalidad o parte de los bienes afectados por aquéllas, el Ayuntamiento podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación.

En todo caso, ese acuerdo municipal deberá sustentarse en una solicitud expresa de incoación de dicho expediente planteada por el promotor o promotores de las obras, quienes, a su vez y con ese fin, deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación, de conformidad con lo establecido a este respecto en la legislación vigente.

En concreto, a los efectos de la consideración de dichos promotores como tales beneficiarios de la expropiación, aquellos deberán cumplir los requisitos establecidos en, entre otros, el artículo 177.j de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

Para ello, el proyecto al que se hace referencia en el siguiente artículo 3.7.12 2) deberá identificar expresamente a la comunidad o a la parte de la misma que en cada caso fuese a ostentar esa condición de beneficiario de la expropiación.

4. La solicitud de expropiación se adecuará a los criterios establecidos en el siguiente artículo 3.7.12.

5. Con carácter general, la expropiación podrá incidir en la totalidad de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso proyectadas y autorizadas.

En todo caso, dicha expropiación afectará en cada supuesto únicamente a los bienes que, en los plazos establecidos, no estén a disposición de los promotores de las obras y actuaciones a los efectos de su ejecución.

Artículo 3.7.11.- La condición de persona con discapacidad a los efectos de la intervención mediante expropiación.

A los efectos de este proyecto y de la intervención mediante expropiación regulada en él, tendrá la condición de persona con discapacidad toda aquella persona con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con sus capacidades para acceso a la correspondiente vivienda.

De conformidad con la previsión legal que establece su carácter asimilable a persona con discapacidad, a los efectos de la eliminación de barreras para el disfrute de una vivienda digna, y de la aplicación con ese fin de las medidas reguladas en esta Ordenanza, tendrá, asimismo, la consideración de persona con discapacidad toda persona mayor de setenta años.

Artículo 3.7.12.- Solicitud de expropiación.

1. La solicitud de incoación del expediente de expropiación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en este Capítulo.

De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del anterior artículo 3.7.10, dicha solicitud deberá ser planteada bien por el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas, quienes a su vez deberán reunir las condiciones necesarias para su consideración como beneficiario de la expropiación.

2. Toda solicitud de intervención mediante expropiación con los fines expuestos en este expediente deberá ser expuesta y justificada con la precesión necesaria en el correspondiente proyecto a elaborar con ese fin. Dicho proyecto incluirá, entre otras, las previsiones siguientes:

- A. La justificación de la necesidad de ejecutar determinadas obras y actuaciones, y, en su caso, de implantar las correspondientes instalaciones mecánicas o de cualquier otra naturaleza, incluido ascensor, con el fin de dar acceso a las edificaciones y viviendas afectadas en cada caso.

Dicha justificación incluirá las relacionadas con, entre otros extremos, la cumplimentación de las condiciones expuestas en el artículo 3.7.2, y la idoneidad de la solución de acceso planteada, tanto en lo referente a sus condiciones técnicas, como a sus afecciones en la parte de la edificación y el entorno afectados.

En todo caso, esa justificación se entenderá asociada a la concesión de la previa y correspondiente licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin.

B. La exposición y justificación específica de las razones que, en cada caso, fundamenten la intervención mediante expropiación, con particular atención a, entre otras, las siguientes cuestiones:

- La residencia de persona o personas con discapacidad en alguna o algunas de las viviendas afectadas. Estas han de constituir el domicilio habitual de aquellas, que, a esos efectos, han de estar empadronadas en las mismas.

- Las dificultades o imposibilidad de disposición u obtención por otros medios de los bienes afectados por las obras y actuaciones proyectadas.

- El transcurso de los plazos establecidos para el inicio de esas obras y actuaciones sin que se haya procedido a ello, con exposición de: Las gestiones realizadas con ese fin por el promotor o promotores, incluidos los acuerdos de cualquier tipo adoptados al respecto (acuerdos de la o las comunidades de propietarios afectadas a favor o en contra de las obras y actuaciones proyectadas, mediante la presentación de los correspondientes libros de actas, bien de documentación oficial acreditativa de los mismos, etc.).

- Cualesquiera otras que se estimen de interés.

Se entenderá a ese respecto que la intervención expropiatoria puede estar justificada si, una vez acreditadas las restantes condiciones establecidas, justificada la proporcionalidad de las afecciones económicas y materiales derivadas de la expropiación, y transcurrido el plazo fijado para ello, el promotor o promotores de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas no pueden disponer de los bienes afectados, para su ejecución en las condiciones y en el momento en el que resulten necesarias para dar respuesta a la citada problemática de acceso.

C. La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.

D. El valor económico de todos y cada uno los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste y/o complementación tras la aprobación de la relación de bienes, derechos y titulares afectados.

E. La exposición de las afecciones económicas, materiales, etc. derivadas de las obras y actuaciones proyectadas a los efectos de la adecuada estimación de la proporcionalidad o desproporcionalidad de aquellas.

F. La precisa e individualizada identificación del promotor o promotores de las obras, así como de los posibles beneficiarios de la expropiación.

Se dará cuenta en ese contexto de los acuerdos adoptados por dicha comunidad en lo referente a la promoción o no de las obras y actuaciones, incluyéndose una copia de los mismos.

- G. El compromiso del beneficiario de la expropiación de abonar el valor económico de los bienes y derechos afectados por la misma, cualquiera que sea la cuantía del mismo.

Artículo 3.7.13.- Valoración de la solicitud de expropiación. Tramitación del expediente.

1. Tanto la solicitud de expropiación, como el correspondiente proyecto elaborado de acuerdo con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia y en este Capítulo serán analizados por los correspondientes servicios municipales. Dicho análisis se extenderá a, entre otras, las siguientes cuestiones:

A. El cumplimiento o no de los indicados criterios, incluidos entre ellos los referidos a la justificación de la expropiación solicitada.

B. La determinación, debidamente justificada, de las correspondientes propuestas en lo referente a:

a) La desestimación de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello.

b) La tramitación de la solicitud y del proyecto de acuerdo con los criterios establecidos al respecto en la legislación vigente.

Tanto a los efectos de la elaboración del proyecto como a los de su tramitación se estará a lo dispuesto en dicha legislación, diferenciándose, siempre que resulte necesario, las fases o tareas referidas a la determinación de, por un lado, la relación de los bienes, derechos y titulares afectados, y, por otro, el valor económico de esos bienes y derechos.

A ese respecto, el proyecto mencionado en el anterior artículo 3.7.12 2) podrá tener el tratamiento previsto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa para la relación de bienes y derechos afectados, y ser considerado y tramitado como tal.

2. En cualesquiera de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento adoptará la o las resoluciones que se estimen adecuadas.

La solicitud de expropiación podrá ser desestimada por, entre otras, causas asociadas a las afecciones e impactos negativos resultantes de la misma, siempre que estos, tanto por razones económicas como materiales, se consideren desproporcionados.

En el supuesto de que se acuerde la tramitación del expediente de expropiación, el Ayuntamiento determinará en cada caso la sujeción de la actuación bien al procedimiento de tasación conjunta, bien al de tasación individual.

Artículo 3.7.14.- Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Complementariamente a lo expuesto en la misma, la expropiación prevista en este Capítulo se adecuará con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio.

También se estará a lo resultante de la aplicación de dichos criterios en lo referente al posible desistimiento de la expropiación por parte del beneficiario de la misma.

En ese contexto, la totalidad de los costes de la expropiación deberán ser abonados por el beneficiario de la misma. Esta obligación incluye el abono del importe de la indemnización de los perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte del beneficiario pudiera acarrear en el expropiado.

A los efectos de garantizar el abono de dichos costes, la incoación del correspondiente expropiación se condicionará al depósito del aval o fianza que en cada caso se estime adecuado. Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía deba ser mayor o menor, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20 % del coste del valor económico de los bienes al que se hace referencia en el anterior artículo 3.7.12 2D).

TITULO CUARTO

ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

CAPITULO 4.1.- RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO (RA)

Artículo 4.1.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.1.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza es aplicable a la edificación situada entre medianeras sobre una parcelación, generalmente gótica. Cubre las zonas de Casco Antiguo y del Juncal. Requerirá un diseño pormenorizado de alineaciones y fondos de edificación. Las condiciones de volumetría exterior y posición de la edificación se fijan específicamente para cada parcela, indicando sobre los planos las alturas y los fondos edificables.

El aprovechamiento se define mediante la altura y el ancho edificable o la alineación marcada en los planos. La regulación se hace en base a la definición gráfica de las alineaciones de edificación -que salvo excepciones singulares coincidirán con las alineaciones de parcelas- y ordenanzas generales que definen el resto de los parámetros geométricos reguladores necesarios. La edificación se fija sobre la alineación exterior al vial e interior al patio de manzana, sin porcentaje de ocupación de parcela prefijado de antemano. La forma resultante es, con las pequeñas variaciones que pueden resultar de la definición optativa de algunos elementos secundarios de la edificación -vuelos y otros- única, definiendo la misma el aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela. En algunos casos es posible la ocupación del patio de parcela con una planta.

El planeamiento pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.

Las alturas de la edificación vienen definidas por las alturas vecinas, fijando una altura máxima de plantas y cornisa. El bajo cubierta se permite por debajo del plano a 40% relacionado con la vivienda de la planta inferior, no permitiéndose los áticos. En relación con las condiciones estéticas, se plantean posibles limitaciones a la composición de huecos, soluciones arquitectónicas, así como sobre los materiales a emplear en fachada.

Artículo 4.1.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

Se consolida con carácter general la parcelación existente, incluso en el caso de que no se cumpla el frente mínimo de parcela exigido en la Normativa. Dicha parcelación servirá de

base para la aplicación de las presentes condiciones de regulación de la forma de la edificación.

Se admitirá, sin embargo, la agregación de parcelas -dos como máximo- exclusivamente en los casos en los que una de ellas presente una anchura de fachada a las vías públicas a las que dé frente menor de 5,5 m.

Se permitirá, asimismo, la agrupación física y funcional -no registral- de hasta dos locales de planta baja pertenecientes a parcelas colindantes diferentes -posteriormente no se podrá extender dicha agrupación a otros locales adicionales- cuando los mismos pertenezcan a un propietario único y no superen los límites de superficie utilizada máxima autorizados para el uso a que se destinen. Con ese fin se admitirá la apertura de hasta dos huecos de paso en el muro medianero, de anchura inferior en cada caso a 1,20 metros.

En los casos de parcelas en las que se proponen intervenciones de nueva edificación se admitirán segregaciones, siempre y cuando la parcela objeto tenga la capacidad de albergar la edificación mínima resultante de la aplicación de la normativa correspondiente, si bien en tal caso, si el planeamiento hubiese previsto la disposición de garajes en sótanos, se deberá garantizar la viabilidad de su ejecución y posterior funcionamiento a través de la imposición a las parcelas colindantes de las servidumbres de paso necesarias.

2.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

Con carácter general se prevé un perfil de PB+3, sin perjuicio de las especificaciones de alturas grafiadas en los planos correspondientes.

En las parcelas en las que se proyectan intervenciones de nueva edificación, el aprovechamiento edificatorio autorizado será el resultante en cada caso de la aplicación de las condiciones de regulación de la forma de la edificación establecidas en el presente artículo, a partir de las alineaciones de edificación y alturas definidas para cada una de ellas.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

3.- Configuración tipológica de la edificación sobre rasante en las intervenciones de nueva edificación

- En las parcelas de nueva edificación, el edificio sobre rasante deberá configurarse con arreglo a módulos con núcleos de acceso vertical -escaleras y ascensores- independientes, y manteniendo la tipología característica del lugar.
- Cada uno de los módulos citados, se tratará como un edificio independiente a los efectos de la determinación del perfil y la altura de edificación, y de la configuración de la cubierta. Asimismo, si la anchura de su fachada principal supera los 12,5 m. deberá, a su vez, dividirse en dos cuerpos de edificación diferenciados, que se tratarán, de igual modo como, edificios independientes a los efectos anteriormente señalados.
- Con independencia de la disposición de las construcciones sobre rasante, los sótanos que se deberán destinar a garaje, serán comunes y dispondrán de un acceso único.

4.- Alineaciones de edificación

- Las alineaciones de edificación, sobre rasante, se determinan gráficamente para cada caso, en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.
- En los casos de parcelas ya edificadas se consolidan con carácter general las alineaciones de las construcciones existentes.

5.- Perfil de edificación

- Sin perjuicio de la limitación general establecida para las parcelas RA, el perfil de edificación aplicable en los casos de nueva edificación se define gráficamente en el plano correspondiente.

6.- Alturas

- La altura de edificación en los casos de nueva edificación se regula en la ficha Resumen de Normativa para la presente Ordenanza RA(Casco Antiguo). La altura mínima en fachada de las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta- será de 2,80 m. La altura mínima en fachada de las plantas bajas será de 3,20 metros, altura que podrá ser modificada con el criterio de adecuación a las edificaciones colindantes.
- En los casos de parcelas ya edificadas, se consolidan con carácter general las alturas -de edificación y de las diferentes plantas- de las construcciones existentes.

7.- Vuelos y retranqueos

- Los balcones en las parcelas de nueva edificación deberán cumplimentar las condiciones establecidas en el artículo 4.1.5 del presente documento. En las parcelas ya edificadas se realizarán restituyendo las características de los existentes en la actualidad.
- Los vuelos cerrados se autorizan, en las parcelas ya edificadas, exclusivamente en las sustituciones de edificaciones que los tuvieron.

En las parcelas de nueva edificación y en las que no los tuvieron, podrán disponerse exclusivamente en las fachadas traseras, con una profundidad menor de 40,0 cm, y un máximo de desarrollo del 50% de la fachada principal.

- La disposición de retranqueos en las plantas altas se admite exclusivamente en la planta o plantas superiores con arreglo a una configuración de solana, ocupando todo el frente de la planta entre los muros medianeros, en cada cuerpo de edificación diferenciado.

8.- Cubiertas

- Las cubiertas serán inclinadas, y, dispondrán en todos los casos de aleros. No se autorizan las cubiertas planas ni la apertura de terrazas en ellas.
- La pendiente de cubierta máxima será del 40 %. No obstante, en la configuración de la cubierta de un edificio nuevo deberá tenerse en cuenta la forma de las cubiertas de los edificios contiguos, en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene y un mejor sellado de la edificación, evitando, o, al menos reduciendo hasta lo factible, pequeñas diferencias que se pudieran derivar de la utilización de todas las posibilidades de la presente Ordenanza; o bien, para evitar distorsiones innecesarias.
- Con carácter general se admite la disposición hastiales vistos, por encima de la altura de edificación establecida, en las medianeras -en ellas no se autorizará la apertura de huecos- y en las fachadas a cantones con una anchura inferior a 3,00 m.

Los huecos de ventilación o iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido. En caso de utilización de elementos verticales, el espacio bajocubierta, computará a efectos del aprovechamiento total de la edificación.

9.- Patios

Los patios de nueva construcción, con independencia de las características de la intervención edificatoria de la que formen parte, tendrán las siguientes dimensiones:

- Se podrá inscribir un círculo con \varnothing mínimo de 3,00 m.
- Superficie mínima 9 m².

Asimismo, deberán tener una dimensión mínima en planta tal que se pueda inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura total autorizada para el mismo. Dicha altura se medirá desde el nivel del piso de la primera planta hasta el punto más bajo de la intersección del cierre del patio con la envolvente de la cubierta autorizada. Igualmente, cumplirán el resto de condiciones establecidas con carácter general.

10.- Patios de Manzana

- Los patios de manzana y espacios libres de parcela podrán ocuparse bajo rasante y en la primera planta sobre rasante. La altura de las nuevas construcciones en planta baja será, en principio, la definida por el techo del local de planta baja existente en la manzana situado a un nivel más bajo, si bien, los Servicios Técnicos Municipales podrán, en cada caso, señalar las alineaciones y otras determinaciones que pudieran considerarse más convenientes para su adecuada configuración.

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante, independientes del edificio principal, deberá ser regulada de manera expresa por el Planeamiento Pormenorizado.

En ningún caso se podrán utilizar los edificios citados con destino a usos de vivienda.

- Será obligatorio en todo caso la construcción de cierres de los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 4.1.5 del presente documento.

Artículo 4.1.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.1.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

La implantación de los usos característicos y autorizados en las diferentes plantas y espacios de la edificación se realizará en las condiciones de detalle establecidas en el capítulo 4.1.2.2 de las presentes ordenanzas.

- Uso característico: • **Vivienda**

- Uso autorizados: • **Residencia comunitaria.**
 - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).
 - **Terciarios.** (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciarios diversos, recreativos y usos sanitarios y asistenciales). Garaje (Se implantará exclusivamente bajo rasante).
 - **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

- Usos prohibidos: • **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
- **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).
- **Rurales.**
- **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
- **Depósitos de gases licuados.**

Artículo 4.1.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

- **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):
 - Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones señaladas en el artículo 3.2.03 del Título Tercero de la presente normativa que diferencia entre nuevas edificaciones y las existentes.
 - El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- será superior a 70,00 m²(t). A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma

predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas- portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).

• **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante.
- Los usos de garaje se implantarán con carácter general bajo rasante -pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes- y, cuando se autorice expresamente en el planeamiento pormenorizado correspondiente, en planta baja.

• **Residencia comunitaria:**

- Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificio con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa.

En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, los mismos deberán situarse obligatoriamente en planta baja, entreplanta y primera planta -exclusivamente comedores en este último caso, excluyéndose la implantación en primera planta de cocinas o locales de bar abiertos al público-.

Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

• **Terciarios autorizados:**

- Hoteleros: - Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
- Comerciales (Salvo disposición contenida en el planeamiento pormenorizado, exclusivamente de 2ª y 3ª categoría e incluyendo los usos asimilados

correspondientes): Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entreplanta, y primera planta bajo rasante, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:

- Con acceso común al de las viviendas de edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares de actividades que se consideren como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.), como peluquerías, salones de belleza, y, otros con una superficie útil inferior a 250,00 m²(u).
- Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.
- Oficinas, sanitarios y asistenciales y terciarios diversos: Se implantarán en las mismas condiciones que el de uso de residencia comunitaria. Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.
- **Equipamiento comunitario** (En las modalidades compatibles con el uso de vivienda):
 - En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.
 - Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

Artículo 4.1.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.1.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Ficha resumen de la Ordenanza RA, Residencial Casco Antiguo, la cual se complementa con las disposiciones definidas en el presente capítulo:

ORDENANZA CASCO ANTIGUO**RA****DEFINICION:**

Edificación entre medianeras sobre una parcelación gótica con una definición de alineaciones exteriores a vial e interiores a patio de manzana.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante: Se definirá mediante fijación del perfil de la calle y de las alineaciones externas e internas sobre el plano.
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RA.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: 12,5 m	mínimo: 5,5 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: - - - -

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	100 % en P.B.
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	- a fachada: NO
	- a laterales: NO
	- al fondo: Definidos sobre Plano
Separación entre edificación que no forma medianera:	Definida sobre Plano
Altura máxima: 12 m	plantas = 4
Garajes:	Permitidos en P. Sótano, mín. 5 plazas
Vuelos:	Miradores-balcones máx. 0,40 m; Alero máx. 0,70 m
Pendiente cubiertas:	Máx 40 %
Sótanos: 1 Planta	Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- Los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta su entorno, adecuando sus características compositivas y constructivas al mismo.

Artículo 4.1.5.- CONDICIONES PARTICULARES DE TRATAMIENTO ESTÉTICO APLICABLES EN LAS PARCELAS RA (RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO).

1.- Ambito de aplicación:

Las condiciones y ordenanzas contenidas en el presente artículo serán de aplicación en las intervenciones de nueva edificación, reedificación, reforma o ampliación, en las parcelas RA Residencial Casco Antiguo.

Dichas condiciones y ordenanzas podrán ser modificadas por el planeamiento pormenorizado cuya formulación se ha previsto en algunas de las Areas en las que se establecen esas condiciones de calificación característica o, en su caso, por otros expedientes del mismo rango que eventualmente se tramiten.

2.- Composición general de las fachadas:

- Las fachadas se diseñarán con una ordenación regular de huecos de forma rectangular, dispuestos conforme a ejes verticales comunes. Cada hueco, por su parte, se proyectará también en posición vertical.
- Se entiende por eje vertical común de un conjunto de huecos la línea imaginaria que pasa por el centro de una misma serie de huecos superpuestos.
- En ningún caso se abrirán huecos en las esquinas de los edificios. Por ello, los ejes verticales se dispondrán en los planos de fachada, separándose de las esquinas.

3.- Composición de las fachadas en plantas bajas:

- Sólo se podrán abrir huecos rasgados hasta el suelo, y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría. En correspondencia con la función de cada hueco, podrán adoptarse soluciones distintas -con o sin paso- en la disposición de la carpintería de cierre del mismo.
- Los dinteles de los huecos adoptarán una altura situada a una horizontal común para todos los huecos que lo sean sólo de los espacios de planta baja. Si la planta primera se dedica a usos que no sean de vivienda, los huecos pueden extenderse a esta planta tal como se especifica en el apartado siguiente.

4.- Composición de las fachadas en plantas altas:

- Los huecos se podrán situar solamente sobre los ejes definidos en el epígrafe 2 del presente artículo, tomándolos como ejes de simetría.
- En las plantas altas serán predominantemente rasgados hasta el suelo, formando puertaventanas.

En la última planta, en el caso de que sea bajocubierta y su altura sea inferior a la de las restantes plantas altas, se dispondrán ventanas con antepecho -salvo que se autorice expresamente la disposición de buhardillas en fachada, caso en el que también se autorizará la disposición de puertaventanas-.

- En los casos en que la primera planta no esté destinada a uso de vivienda, cada hueco de la fachada de la misma podrá alcanzar una anchura máxima igual al 70 % de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de la fachada, de la misma forma que en la planta baja. Estos huecos de la primera planta pueden unirse a los de planta baja configurando un único hueco de doble altura. En este último caso la profundidad del cerramiento del hueco tendrá los límites previstos para la planta baja.

5.- Acabado de las fachadas:

- En la construcción de las fachadas podrá utilizarse la piedra de sillería o aplacado de similar textura como solución general o en elementos específicos de la misma.

En caso de no utilizarse la piedra trabajada de forma general, las fachadas en plantas altas se revestirán con revocos lisos coloreados o pintados, adoptándose una gama de color para la misma.

- Se prohíbe expresamente dejar vistos los muros de carga y cerramientos de piedra de mampostería en fachadas, incluso en planta baja.
- Las jambas y mochetas exteriores pueden pintarse en un tono diferente dentro del color elegido para la fachada, siguiendo la solución común de remarcar los huecos.

Al diseñar una fachada se estudiarán las fachadas contiguas existentes, de forma que se integren o conserven en el diseño de los nuevos elementos que pudieran conformar un orden contiguo, como un zócalo o imposta común, elementos decorativos, alero continuo y otros, etc.

6.- Balcones:

Se permiten balcones volados por el exterior de los paramentos de fachada en las condiciones siguientes:

- La profundidad máxima será de 40.0 cm., sobre el paramento de fachada, y el canto de la repisa no superior a 10.0 cm., debiendo moldurarse en caso contrario para mantener ese espesor aparente máximo.
- El balcón, adoptará el mismo eje de simetría vertical que el del hueco a que sirva.
- No se cerrará con antepechos de fábrica, sino que se dotará de un cierre tradicional de barrotes de hierro de altura mínima de 1.0 m. La pletina de remate superior puede ser revestida de un pasamanos. Inferiormente el antepecho se anclará a la losa del balcón. No se admitirán diseños de los barandados que distorsionen el orden general de la fachada o aquellos de composición gratuita que puedan entrañar riesgo para los usuarios.

7.- Carpintería de huecos:

- Los despieces de las carpinterías de los huecos seguirán alguno de los modelos tradicionales preexistentes en el entorno.

- Las carpinterías de los huecos serán de madera pintada o de otros materiales de apariencia similar. En cualquier caso deben ser pintadas en tonos acordes con el elegido para la fachada, extendiendo la solución que se adopte a la totalidad de la misma.
- No se admiten tonos llamativos y brillantes como el amarillo, anaranjado, o violeta, y los acabados anodizados o similares, o las maderas con terminaciones barnizadas.

8.- Miradores y galerías:

Su diseño y configuración general se ajustará a las tipologías tradicionales, cumplimentando los requisitos establecidos en el epígrafe anterior en cuanto a materiales y terminaciones. Serán en su totalidad de carpintería, no admitiéndose otros elementos de obra que los cierres laterales en prolongación de los muros medianeros, en el caso de las soluciones que respondan a una tipología de galería.

9.- Persianas:

- En las plantas altas, las persianas -si se colocasen- serán de librillo.
- En las plantas bajas, el cerramiento del hueco podrá protegerse con cancela metálica calada uniformemente, que se repliegue vertical u horizontalmente, de modo que la totalidad de los elementos propios de la instalación se sitúen por el interior de la línea de fachada.

En cuanto a materiales y acabados se aplicará lo dispuesto en el epígrafe 8 del presente artículo.

10.- Bajantes de pluviales:

- Se dispondrán verticalmente y sin quiebros en todo su desarrollo, para lo cual, se realizará, si fuese necesario, un rebaje en las molduras y elementos salientes existentes en la fachada. Esta disposición se podrá alterar, siempre con la orientación de los Servicios Técnicos Municipales, con el objeto de preservar elementos o edificios considerados de interés arquitectónico.
- Las conducciones serán de fundición -pintada en los mismos tonos que el resto de los elementos de herrería- en toda la altura de la planta baja y, en el resto de su desarrollo, de zinc o cobre vistos, o, de otros materiales, pintadas del mismo color que la fachada.

11.- Otros elementos de las fachadas:

- Se admiten rótulos en las fachadas sobre vía pública integrados en los huecos.
- Su dimensión en altura no superará los 40.0 cm.
- El rótulo se hará sin sobresalir de la línea de fachada y de forma que no reduzca la superficie de ventilación e iluminación por debajo del mínimo permisible.
- Se admiten solamente en planta baja y en planta primera cuando ésta no se dedique a vivienda.

- Igualmente, los rótulos de planta primera sólo podrán ser incorporados dentro de los huecos de fachada.
- En una misma casa los rótulos irán colocados a la misma altura en las plantas en que se permitan. Por ello, su disposición deberá hacerse constar en el proyecto que se presente en solicitud de licencia.
- Quedan prohibidos los rótulos-bandera perpendiculares a fachada, así como todo rótulo que no se sitúe en las plantas permitidas.

12.-Aleros:

- Deberán construirse preferentemente de madera.
- La profundidad máxima de vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 70.0 cm., medida desde el extremo más alejado del mismo. En el caso de que se adopte para la cubierta una solución con canalón visto, el vuelo o saliente mínimo del alero será de 55.0 cm.

13.- Cubiertas:

- Para la formación de la cubierta se utilizarán tejas cerámicas en su color natural. Asimismo, serán cerámicos los elementos complementarios que se requieran -remates, cumbres, etc..
- Las aguas pluviales se recogerán en canalones que preferentemente irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, será de zinc o cobre.
- Los espacios habitables por encima de la última planta para alojar elementos técnicos de las instalaciones del edificio -cuartos de ascensores y otros similares-, deberán quedar integrados en el interior de los planos de cubierta trazados, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes o formas gratuitas que deformen el aspecto uniforme de la cubierta inclinada.

14.- Buhardillas:

- La disposición de buhardillas en la cubierta de la edificación, implica la contabilización del espacio bajo cubierta, como planta alta.
- Las buhardillas se dispondrán retranqueadas, un mínimo de 1,50 m. con respecto a la superficie de fachada, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la línea de cumbrera ni las limas de la cubierta principal.
- Las buhardillas se situarán obligatoriamente con arreglo a los ejes de composición establecidos en el epígrafe 2 del presente artículo; responderán en cuanto a su diseño y tratamiento a las soluciones habituales para este tipo de elementos en la arquitectura tradicional; los huecos tendrán la misma anchura que los del resto de las plantas del edificio; su anchura total no superará en 0.40 m. a la del hueco; la altura de dicho hueco será menor de 1.20 m.; los paños de cubrimiento, serán a dos o tres aguas, tendrán una pendiente máxima del 40 %; y el vuelo del alero en ellas, a partir de la superficie de fachada será de un máximo de 50,0 cm.

14.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante:

- Se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general.
- En los cierres que limiten con la vía pública, sus elementos de obra terminarán obligatoriamente con mampostería de piedra caliza o arenisca en su cara exterior, y, al menos, revocados y pintados en sus caras interiores.

CAPITULO 4.2.- RESIDENCIAL ALINEACION A VIAL (RV)

Artículo 4.2.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.2.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Se trata de una Ordenanza aplicable sobre un manzanario generalmente regular que pretende mantener una estructura de Manzana Cerrada, donde la alineación exterior de las edificaciones constituye el eje de ordenación. Se extiende a zonas residenciales a ambos lados del Paseo de Colón, Pío XII, Barrio de San Miguel y alguna otra zona similar.

Es necesaria la definición de alineaciones exteriores así como la regulación de los fondos edificables de manera a preservar el mantenimiento de patios de manzana. Para ello se indica la alineación interior en los planos correspondientes. Para esta Ordenanza se proponen tres grados de aplicación:

- GRADO 1º: Manzanas cerradas muy regulares, correspondiendo al ensanche Cortazar apoyado en el Pº de Colón.
- GRADO 2º: Se aplica sobre manzanas, medias manzanas y parcelas correspondientes a ensanches menores y manzanas marginales.
- GRADO 3º: Se aplica sobre manzanas, medias manzanas y parcelas correspondientes a ensanches menores y manzanas marginales resultado del desarrollo de planeamientos pormenorizados ejecutados y contemplados en el Plan General de 1999.

El aprovechamiento se define por el volumen deducible de las condiciones paramétricas señaladas en los planos: alineaciones exteriores/interiores y perfil de calle fijado.

Para los grados 1º y 2º se admite cierta flexibilidad en la normativa, para la concentración puntual de volumen en torres de esquina, los patios abiertos a fachada u otros puntos característicos, aunque esta eventualidad no deberá tampoco generalizarse sin control, para lo que sería oportuna la redacción previa de un Estudio de Detalle.

Asimismo, para estos grados y en relación con la composición de la edificación los soportales pueden ser permitidos u obligados en alguna alineación. Las Plantas Bajas diáfanas no podrán ser autorizados. En cambio, los cuerpos salientes cerrados (miradores) o abiertos (balcones), se autorizan con carácter general. Algunas limitaciones, sobre las condiciones estéticas, serán convenientes, pero más sobre los acabados y tratamiento de paramentos, plantas bajas, aleros, publicidad, etc. que sobre tipos de materiales.

Para el grado 3º de esta ordenanza se contempla el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a los planeamientos de desarrollo a que se ha hecho referencia en la definición de este grado.

Artículo 4.2.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación:

La presente ordenanza, orientada a la consolidación de la parcelación existente y para los grados 1º y 2º, contempla la posibilidad de realizar agrupaciones o segregaciones de parcelas que den lugar a nuevas parcelas, las cuales en ningún caso deberán ser inferiores a la anchura de fachada de 12,5 metros, recogida en las fichas urbanísticas para ambos grados de ordenanza. En el grado 3º se contempla el mantenimiento de la parcelación actual.

2.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

El aprovechamiento edificatorio será con carácter general, el resultante de la aplicación de las condiciones generales de regulación de la forma de la edificación establecidas para cada Area a las alineaciones de edificación y altura definidas para la parcela.

Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios que en su día puedan estar catalogados, en las que será esa la referencia normativa del citado aprovechamiento.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

3.- Alineaciones de edificación

- Las alineaciones de edificación, sobre rasante, se determinan gráficamente para cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

4.- Perfil de edificación

- El perfil de edificación aplicable en los casos de nueva edificación en las parcelas RV será el grafiado en los planos correspondientes.

- Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios que puedan estar catalogados, para las que se establecerá las determinaciones específicas correspondientes, y, las comprendidas en las Areas en las que se establece expresamente la consolidación en cada parcela de los desarrollos edificatorios existentes, en las que será esa la referencia normativa del perfil de edificación.

5.- Alturas

- La altura de la edificación será el resultado de aplicar al número de plantas grafiado en planos la altura en fachada estándar definida en el apartado correspondiente con una tolerancia de $\pm 5 \%$, para una mejor adaptación en función de la ubicación.

La altura en fachada mínima de las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta- será 2,80 metros. La altura mínima de las plantas bajas será de 3,80 metros.

- Se exceptúan de esa regla, las parcelas ocupadas por edificios que pudieran estar catalogados, para las que se establecerá determinaciones específicas, y, las comprendidas en las Areas en las que se establece expresamente la consolidación en cada parcela de los desarrollos edificatorios existentes, en las que será esa la referencia normativa de la altura de edificación.

6.- Vuelos y retranqueos

- Para los grados 1º y 2º se admiten vuelos tanto abiertos como cerrados entre las plantas primera y penúltima de las no retranqueadas.

El vuelo máximo admisible con carácter general es de 90 cm., sin perjuicio de las mayores tolerancias previstas para cada grado de Ordenanza en la ficha normativa correspondiente.

El desarrollo de los vuelos cerrados, no sobrepasará el 50 % de la longitud total de la fachada.

Todos los vuelos, tanto abiertos como cerrados tendrán que separarse de las propiedades contiguas en una longitud igual a la de su vuelo, en el caso de que sus costados sean normales a la fachada. Esta separación mínima no se tendrá en cuenta en el caso de que los costados de los vuelos tengan una inclinación de 45º con la línea de fachada, o cuando estén constituidos por una curva de un radio igual a su vuelo.

- Para el grado 3º se mantienen las condiciones de vuelos y retranqueos existentes.

7.- Cubiertas

- Las cubiertas serán inclinadas o planas.
- La pendiente máxima de cubierta será del 40 %. No obstante, en la configuración de la cubierta de un edificio nuevo deberá tenerse en cuenta la forma de las cubiertas de los edificios contiguos, en orden a conseguir una mejor adaptación al conjunto edificado en que se interviene y un mejor sellado de la edificación, evitando, o, al menos reduciendo hasta lo factible, pequeñas diferencias que se pudieran derivar de la utilización de todas las posibilidades de la presente ordenanza; o bien, para evitar distorsiones innecesarias.
- Los huecos de ventilación o iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.
- Para el grado 3º se mantienen las condiciones de cubiertas existentes.

8.- Patios

Los patios de nueva construcción, con independencia de las características de la intervención edificatoria de la que formen parte, tendrán las siguientes dimensiones:

a- Patios de parcela:

- Se podrá inscribir un círculo con \varnothing mínimo 3,00 m.
- Superficie mínima $\geq 10,00$ m².

b- Patios mancomunados:

- Se podrá inscribir un círculo con \varnothing mínimo 3,50 m.
- Superficie mínima $\geq 14,00$ m².

Asimismo ambos patios, deberán tener una dimensión mínima en planta tal que se pueda inscribir en ellos un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura total autorizada para el mismo. Dicha altura se medirá desde el nivel del piso de la primera planta hasta el punto más bajo de la intersección del cierre del patio con la envolvente de la cubierta autorizada.

9.- Patios de Manzana

- Los patios de manzana podrán ocuparse bajo rasante y en la primera planta sobre rasante. La altura de las nuevas construcciones en planta baja será, en principio, la definida por el techo del local de planta baja existente en la manzana situado a un nivel más bajo, si bien, los Servicios Técnicos Municipales podrán, en cada caso, señalar las alineaciones y otras determinaciones que pudieran considerarse más convenientes para su adecuada configuración.

Las edificaciones autorizadas en los patios de manzana podrán destinarse a cualquiera de los usos autorizados y contemplados en el artículo 4.2.2.1. del presente capítulo, con la excepción del uso característico de vivienda.

- Será obligatoria en todo caso la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7, o, en su caso, del artículo 4.1.5 del presente documento.

Artículo 4.2.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.2.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

La implantación de los usos característicos y autorizados en las diferentes plantas y espacios de la edificación se realizará en las condiciones de detalle establecidas en el artículo 4.2.2.2 de las presentes ordenanzas.

- Uso característico: • **Vivienda**

- Uso autorizados: • **Residencia comunitaria.**
 - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).
 - **Terciarios.** (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. Podrán implantarse usos comerciales de 4ª categoría cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado). Garaje (Se implantará exclusivamente bajo rasante, y en planta baja cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado).
 - **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

- Usos prohibidos: • **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
- **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).
- **Rurales.**
- **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
- **Depósitos de gases licuados.**

Artículo 4.2.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

- **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):
 - Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones señaladas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa que diferencia entre nuevas edificaciones y las existentes.

- El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- será superior a 85,00 m²(t). A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas- portales en planta baja y otros-.
- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).

• **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante.
- Los usos de garaje se implantarán con carácter general bajo rasante -pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes- y, cuando se autorice expresamente en el planeamiento pormenorizado correspondiente, en planta baja. Son obligatorias 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, salvo en circunstancias de imposibilidad muy justificada, resolviendo los accesos de manera unificada para un mínimo de 5 plazas.

• **Residencia comunitaria:**

- Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificio con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa.

En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, los mismos deberán situarse obligatoriamente en planta baja, entreplanta y primera planta -exclusivamente comedores en este último caso, excluyéndose la implantación en primera planta de cocinas o locales de bar abiertos al público-.

Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

· Terciarios autorizados:

- Hoteleros: - Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.
- Comerciales (Salvo disposición contenida en el planeamiento pormenorizado, el cual podrá autorizar la implantación de usos comerciales de 4ª categoría, exclusivamente de 2ª y 3ª categoría e incluyendo los usos asimilados correspondientes): Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entreplanta, y primera planta bajo rasante, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:
 - Con acceso común al de las viviendas de edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares de actividades que se consideren como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.), como peluquerías, salones de belleza, y, otros con una superficie útil inferior a 250,00 m²(u).
 - Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.
- Oficinas, sanitarios y asistenciales y terciarios diversos: Se implantarán en las mismas condiciones que el de uso de residencia comunitaria. Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.
- **Equipamiento comunitario** (En las modalidades compatibles con el uso de vivienda):
 - En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.
 - Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

Artículo 4.2.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.2.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RV, Residencial a Vial, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente capítulo:

ORDENANZA RESIDENCIAL A VIAL GRADO 1**RV-1****DEFINICION:**

Edificación entre medianeras sobre manzanario regular con alineación exterior a vial e interior a patio de manzana.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante: Se regula mediante fijación de las alineaciones y definición del perfil en planos y ordenanzas.
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RV.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: 25 m	mínimo: 12,5 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: - - - -

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre Plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre Plano (100 %)
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre Plano
- a fachada:	Definidos sobre Plano
- a laterales:	Definidos sobre Plano
- al fondo:	Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:	Definida sobre Plano
Altura máxima: Definida sobre Plano	Plantas: Definidas sobre Plano
Garajes: Permitidos en Planta Baja exclusivamente localizados en el patio de manzana	En Planta Sótano con un mínimo 5 plazas
Vuelos:	máx. 0,90 m
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: 3 Plantas	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se podrán permitir soluciones en torres de esquina u otros puntos significativos mediante Estudio de Detalle.
- Caso de permitirse áticos, éstos se retranquearán al menos 3 m., sobre el plano de fachada.
- La edificación de nueva planta deberá tener en cuenta su entorno, adecuando sus características compositivas y constructivas a él.
- La modificación de las actuales condiciones de ocupación de la Planta Baja, supondrá la obligatoriedad de redacción de un Estudio de Detalle que regule las condiciones particulares de ocupación respecto de las parcelas vecinas.

ORDENANZA RESIDENCIAL A VIAL GRADO 2**RV-2****DEFINICION:**

Edificación entre medianeras sobre manzanario que no tienen un desarrollo regular, o ensanches menores.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante: Se regula mediante fijación de las alineaciones y definición del perfil en planos y ordenanzas.
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RV.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: 30 m	mínimo: 12,5 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: - - - -

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre Plano (100 %)
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre Plano
- a fachada:	Definidos sobre Plano
- a laterales:	Definidos sobre Plano
- al fondo:	Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:	Definida sobre Plano
Altura máxima:	Definida sobre Plano
Plantas:	Definidas sobre Plano
Garajes:	Permitidos en Planta Baja exclusivamente localizados en el patio de manzana
	En Planta Sótano con un mínimo 5 plazas
Vuelos:	máx. 1,10 m
Pendiente cubiertas:	máx: 40 %
Sótanos:	3 Plantas
	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se podrán permitir soluciones en torres de esquina u otros puntos significativos mediante Estudio de Detalle.
- Caso de permitirse áticos, éstos se retranquearán al menos 3 m., sobre el plano de fachada.
- La modificación de las actuales condiciones de ocupación de la Planta Baja, supondrá la obligatoriedad de redacción de un Estudio de Detalle que regule las condiciones particulares de ocupación respecto de las parcelas vecinas.

ORDENANZA RESIDENCIAL A VIAL GRADO 3**RV-3****DEFINICION:**

Edificación entre medianeras sobre manzanario regular con alineación exterior a vial e interior a patio de manzana, y desarrollado mediante planeamientos pormenorizados ejecutados y contemplados en el Plan General de 1999

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante: Se regula mediante fijación de las alineaciones y definición del perfil en planos y ordenanzas.
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RV.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre Plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre Plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre Plano
- a fachada:	Definidos sobre Plano
- a laterales:	Definidos sobre Plano
- al fondo:	Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:	Definida sobre Plano
Altura máxima: Definida sobre Plano	Plantas: Definidas sobre Plano
Garajes:	Según planeamiento de desarrollo
Vuelos:	Según planeamiento de desarrollo
Pendiente cubiertas:	Según planeamiento de desarrollo
Sótanos: 3 Plantas	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial a Vial grado 3º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a los planeamientos de desarrollo a que se ha hecho referencia en la definición de este grado.

CAPITULO 4.3.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE (RB)

Artículo 4.3.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.3.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

La consideración de este tipo de Ordenanza se justifica en aquellos casos donde existe una ordenación por bloques de carácter previo, perteneciente a Estudio de Detalle, Plan Parcial o Plan Especial aprobados o desarrollados.

Para su definición desde la Ordenanza se procede a la localización del volumen y al señalamiento de alineaciones y alturas en los planos, así como alternativa o complementariamente a la redacción de un Estudio de Detalle que reajuste definitivamente los volúmenes.

Se definen dos grados para esta ordenanza,

- GRADO 1º: Se aplica sobre edificaciones existentes para las que se definen sólo una serie de parámetros básicos en la Ordenanza, y remitiendo al Estudio de Detalle si hay matizaciones o particularidades que solventar.
- GRADO 2º: Se aplica sobre edificaciones existentes resultado del desarrollo de planeamientos pormenorizados ejecutados y contemplados en el Plan General de 1999, y para los que se considera la consolidación de la ordenación ya construida.

Las alineaciones de bloques y alturas vienen definidas mediante el grafiado realizado sobre los planos. La ocupación de la edificación se refleja en los planos correspondientes, manteniendo la ordenación física existente.

Para el grado 1º la volumetría de la edificación será la existente, permitiendo los áticos y bajo cubiertas sólo como una opción de materialización del total del aprovechamiento construido sobre rasante. Se podrán permitir soportales, pórticos, cuerpos salientes y en general el resto de elementos, siempre que ello no suponga incremento de volumen o de altura. Como condiciones estéticas, señalar que los paramentos externos serán tratados todos como fachadas.

Para este grado 1º, y en los casos de sustitución de edificaciones existentes, se entenderá que la ordenanza particularizada queda definida por el edificio a sustituir, sin perjuicio de la posibilidad de la nueva disposición de sótanos, vuelos, y otros elementos secundarios, de acuerdo con las condiciones generales establecidas en la presente sección, y del posible reajuste de dicha ordenanza por un estudio de detalle dentro de los límites de intervención establecidos para esta figura de planeamiento.

Para el grado 2º de esta ordenanza se contempla el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a los planeamientos de desarrollo a que se ha hecho referencia en la definición de este grado.

Artículo 4.3.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- Para el grado 1º, y en las áreas y ámbitos sujetos a intervenciones de nuevo desarrollo, la parcelación será la definida en el plano de calificación pormenorizada del presente documento. En las áreas y ámbitos ya desarrollados, la Ordenanza correspondiente recoge con carácter informativo la parcelación existente. Dicha parcelación se considerará normativa a todos los efectos, en los casos en los que se recogen las determinaciones al respecto del planeamiento anteriormente vigente, o, cuando se compruebe su coincidencia básica con la realidad registral.
- Para el grado 2º se consolida la parcelación existente.

2.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

En los casos de parcelas sujetas a intervenciones de nueva edificación, el aprovechamiento asignado se regula mediante la localización del volumen y el señalamiento de alineaciones y alturas en los planos correspondientes.

En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

3.- Alineaciones

En las Areas de ejecución directa, las alineaciones de edificación se definen en cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

4.- Perfil de edificación

Se define gráficamente para cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

5.- Alturas

- Para el grado 1º la altura de la edificación será el resultado de aplicar al número de plantas grafiado en planos la altura en fachada estándar definida en el apartado correspondiente, con una tolerancia de ± 5 % para una mejor adaptación en función de la ubicación.

En las intervenciones de nueva edificación, la altura en fachada mínima en las plantas altas -se exceptúa la planta bajocubierta- será 2,80 m. La altura en fachada mínima de las plantas bajas, será de 3,20 metros.

- Para el grado 2º se consolidan las alturas ya definidas por el planeamiento de referencia.

6.- Vuelos y retranqueos

- Su definición se remite con carácter general al planeamiento pormenorizado correspondiente.

- Sin embargo, en los casos de sustituciones de edificios existentes, en los que en el planeamiento pormenorizado correspondiente, no se hayan establecido de forma expresa otras condiciones, podrá optarse por disponer los mismos vuelos que presentaba el edificio citado, o, aplicar las condiciones siguientes (En todo caso se deberá mantener el aprovechamiento edificatorio):

- Se autoriza la disposición de vuelos -abiertos o cerrados- en un 50% de la superficie de fachada en el conjunto de las plantas altas excluido el ático, si lo hubiere.

En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

- La profundidad máxima de los vuelos será 1,25 m. medido en todo caso a partir de la fachada efectivamente construida.
- Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 3,00 m. de las esquinas convergentes de la edificación y de las viviendas contiguas, salvo que se dispongan en continuidad, configurando medianera en la separación entre viviendas.

7.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general -pendiente de cubierta máxima del 40 %-.
- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado para el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aun cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.

En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

8.- Espacios no edificados sobre rasante

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares en los espacios sobre rasante, independientes del edificio principal, deberá ser regulada de manera expresa por el planeamiento pormenorizado, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

- Será obligatoria en todo caso la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.
- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

Artículo 4.3.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.3.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

La implantación de los usos característicos y autorizados en las diferentes plantas y espacios de la edificación se realizará en las condiciones de detalle establecidas en el artículo 4.3.2.2 de las presentes ordenanzas.

- Uso característico: • **Vivienda**

- Uso autorizados: • **Residencia comunitaria.**
 - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).
 - **Terciarios.** (En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales. Podrán implantarse usos comerciales de 4ª categoría cuando expresamente lo autorice el planeamiento pormenorizado). Garajes de 1ª y 2ª categorías (Se implantará exclusivamente bajo rasante, pudiendo implantarse en planta baja de acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de vados).
 - **Equipamiento comunitario** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
 - **Depósitos de gases licuados.** (En su modalidad de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela y en los espacios no edificados cuando los mismos existan).

- Usos prohibidos: • **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).
- **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).
- **Rurales.**
- **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).
- **Depósitos de gases licuados.** (En sus modalidades no autorizadas).

Artículo 4.3.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

- **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):
 - Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones señaladas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa que diferencia entre nuevas edificaciones y las existentes.
 - El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si se garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- será superior a 85,00 m²(t). A los efectos del cómputo de dicho tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares -trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas- portales en planta baja y otros-.
 - En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a vivienda, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, y al alza, los que superen esa cantidad).
- **Usos auxiliares del uso de vivienda:**
 - Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante.
 - Los usos de garaje se implantarán con carácter general bajo rasante -pudiendo en tal caso afectar a la planta baja las rampas de acceso correspondientes- y, cuando se autorice expresamente en el planeamiento pormenorizado correspondiente, en planta baja. Son obligatorias 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, salvo en circunstancias de imposibilidad muy justificada, resolviendo los accesos de manera unificada para un mínimo de 5 plazas.

Podrán implantarse depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privativo de las viviendas que ocupan la parcela, en los espacios no edificados, cuando los mismos existan.
- **Residencia comunitaria:**
 - Deberán ocupar una parcela completa o, en el caso de que ésta esté configurada por varios módulos de edificio con acceso independiente desde la vía pública, un módulo completo de edificación, en todas las plantas sobre rasante, y en las condiciones de situación respecto al nivel del terreno exterior establecidas para las viviendas en el artículo 3.2.3 del Título Tercero de la presente normativa.

En el caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, los mismos deberán situarse obligatoriamente en planta baja, entreplanta y primera planta -exclusivamente comedores en este último caso, excluyéndose la implantación en primera planta de cocinas o locales de bar abiertos al público-.

Si la superficie útil ocupada por la residencia comunitaria es inferior al 250,00 m²(u), se autorizará, asimismo, su implantación en primera planta, con acceso común al de las viviendas.

· **Terciarios autorizados:**

- Hoteleros: - Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.

- Comerciales (Salvo disposición contenida en el planeamiento pormenorizado, el cual podrá autorizar la implantación de usos comerciales de 4ª categoría, exclusivamente de 2ª y 3ª categoría e incluyendo los usos asimilados correspondientes): Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, entreplanta, y primera planta bajo rasante, en las condiciones que se establecen en la presente sección, y, con acceso desde la vía pública independiente al de las viviendas. Se admitirá asimismo su implantación en planta primera en los siguientes casos:

· Con acceso común al de las viviendas de edificio, se admitirá la implantación de servicios profesionales y otros usos similares de actividades que se consideren como Actividades de Procedimiento Simplificado (A.P.S.), como peluquerías, salones de belleza, y, otros con una superficie útil inferior a 250,00 m²(u).

· Ampliaciones de los locales comerciales de la planta baja con acceso directo desde ellos, con los que deberán configurar un ámbito funcional unitario, no permitiéndose en ese caso el acceso a través de los elementos generales de comunicación del edificio.

- Oficinas, sanitarios y asistenciales y terciarios diversos: Se implantarán en las mismas condiciones que el de uso de residencia comunitaria. Como usos asimilados a los usos comerciales se podrán implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

· **Equipamiento comunitario** (En las modalidades compatibles con el uso de vivienda):

- En las mismas condiciones que el de residencia comunitaria.

- Como uso asimilado a los usos comerciales se podrá implantar, asimismo, en los locales y condiciones en los que se autoriza la implantación de éstos.

Artículo 4.3.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.3.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Ficha resumen de la ordenación RB, Residencial Colectiva en Bloque, la cual se complementa con las disposiciones definidas en el presente capítulo:

ORDENANZA COLECTIVA EN BLOQUE GRADO 1**RB-1****DEFINICION:**

Edificación aislada formando ordenaciones debidas a planeamientos vigentes o a proyectos contruidos sin planeamiento cuya configuración es necesario mantener.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante: Se regula Por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RB.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre plano
- a fachada:	Definidos sobre plano
- a laterales:	Definidos sobre Plano
- al fondo:	Definidos sobre Plano
Separación entre la edificación:	mín. 6 m
Altura máxima:	Definida sobre Plano
Garajes:	Plantas: Definidas sobre plano
Vuelos:	Permitido en P. sótano; mín. 5 plazas
Pendiente cubiertas:	máx. 1,10 m
Sótanos:	máx: 40 %
	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta la ordenación en la que se engloban, adecuando sus características compositivas y constructivas al mismo.
- Caso de permitirse áticos, éstos se retranquearán al menos 3 m., sobre el plano de fachada, materializando volumen pendiente.

ORDENANZA COLECTIVA EN BLOQUE GRADO 2**RB-2****DEFINICION:**

Edificación aislada formando ordenaciones debidas a planeamientos vigentes y desarrolladas mediante planeamientos pormenorizados ejecutados y contemplados en el Plan General de 1999.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante: Se regula Por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RB.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre plano
- a fachada:	Definidos sobre plano
- a laterales:	Definidos sobre Plano
- al fondo:	La existente
Separación entre la edificación:	Plantas: Definidas sobre plano
Altura máxima: La existente	Según planeamiento de desarrollo
Garajes:	Según planeamiento de desarrollo
Vuelos:	Según planeamiento de desarrollo
Pendiente cubiertas:	Semisótanos: SI
Sótanos: SI	

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial en Bloque grado 2º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a los planeamientos de desarrollo a que se ha hecho referencia en la definición de este grado.

CAPITULO 4.4.- RESIDENCIAL COLECTIVA EN PARCELA (RP)

Artículo 4.4.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.4.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque exento -uno o varios-, con espacios no edificados anejos. Los bloques estarán constituidos por locales de vivienda sin patios interiores, agrupados horizontal y verticalmente sobre uno o varios núcleos comunes de accesos verticales. Los bloques sobre rasante de una misma parcela podrán agruparse bajo rasante configurando una construcción única.

Se han considerado doce grados distintos de aplicación que quieren recoger las diferentes peculiaridades de las zonas de Irún en las que se aplica esta Ordenanza.

El aprovechamiento se regula por el coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, según los diferentes grados, fijándose una superficie máxima construida.

Asimismo el coeficiente de edificabilidad podrá estar referido a la totalidad de las parcelas residenciales para el caso de ciertos ámbitos desarrollados al amparo de planeamientos pormenorizados, pudiendo en este caso procederse a la localización del volumen y al señalamiento de alineaciones y alturas en los planos.

Se fija la parcela mínima, cuidando al máximo los retranqueos admisibles y procurando unas mínimas separaciones entre edificaciones (según la altura de las mismas). Se mantendrá una cierta relación de paralelismo con la alineación de la calle principal que garantice una mínima continuidad de la propia calle.

En cuanto a la volumetría de la edificación, cabe considerar los bajo cubiertas como una posibilidad de culminación de la edificación, sin que ello implique aumentos de aprovechamiento.

La altura máxima queda regulada en cada grado de Ordenanza.

La posible excepcionalidad en la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en la Ficha Normativa correspondiente, será para edificios y situaciones existentes, y estará motivada exclusivamente por criterios de mantenimiento y conservación.

El Planeamiento Pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.

Artículo 4.4.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- Las condiciones generales de parcelación se establecen de manera particularizada para cada grado de Ordenanza.

2.- Tipología edificatoria

- Edificación configurada por bloques exentos constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y lateralmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical.
- Se autoriza -sin limitación en cuanto al número máximo de viviendas- la agrupación en una sola parcela de varios bloques, los cuales podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, unitarias, y otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes.
- No se autoriza la disposición de patios interiores.
- La proyección en planta de la edificabilidad bajo rasante autorizada no podrá superar el 80% de la superficie total de la parcela calificada.

3.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela, o, con carácter genérico a la zona de uso global de la que la parcela forma parte. Dicho índice se refiere, en todos los casos, a la superficie de parcela resultante de la ordenación.

En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

4.- Alineaciones y retiros

- Cada grado de Ordenanza, recogido en las Fichas Resumen de Normativa definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de las condiciones de retiro establecidas.
- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 m. y la separación mínima entre bloques de edificación de una misma parcela será 6,00 m., con las salvedades recogidas en cada grado de ordenanza.

La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos con carácter general.

- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

5.- Perfil de edificación

Se aplicarán las condiciones establecidas para cada grado de Ordenanza.

6.- Altura de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada grado de Ordenanza.

7.- Vuelos y retranqueos

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de retiro establecidas.

8.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general- pendiente de cubierta máxima del 40 %, con las salvedades recogidas en los distintos grados de Ordenanza.
- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado por el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aún cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.
- En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

9.- Construcciones auxiliares

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares, independientes del edificio principal, se regulan de manera expresa en cada grado de Ordenanza, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.
- En ningún caso, podrán utilizarse los edificios citados como vivienda independiente.

10.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.
- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.
- Con carácter general se considera que las zonas pavimentadas no deben superar el 60 % de la superficie total libre de parcela.

Artículo 4.4.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.4.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Vivienda.** (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).

- Uso autorizados:
 - **Residencia comunitaria.**

 - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).

 - **Terciarios.** (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela). En los grados RP-3, RP-6, RP-7, RP-8, RP-9, RP-10 y RP-11, se permite la implantación de los referidos usos terciarios sin necesidad de ocupar la totalidad de la parcela, así como la localización de usos comerciales en locales de planta baja. Garaje. (Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).

 - **Equipamiento comunitario.** (Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales. Se implantarán, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela).

- Usos prohibidos:
 - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).

 - **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).

 - **Rurales.**

 - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

Artículo 4.4.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos**• Vivienda (Incluye los usos asimilados correspondientes):**

- Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones técnicas que se recogen en las correspondientes Ordenanzas Reguladoras de su calificación.

En ningún caso se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas por el planeamiento pormenorizado.

- El número de viviendas máximo autorizado en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- de los tipos reseñados a continuación, se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base al siguiente tamaño promedio mínimo:

. Parcelas RP: 85,00 m²(t)

Siempre que se respete el número máximo de viviendas resultante, y, las limitaciones respecto a las condiciones de habitabilidad establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, se autorizarán las construcciones de viviendas con un tamaño promedio menor.

A los efectos el cómputo del tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares- trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas -portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a viviendas, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, al alza, las que superen esa cantidad).

• Usos auxiliares del uso de vivienda:

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante. Asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo autoriza, podrán implantarse en construcciones auxiliares independientes.

- El uso de garaje se implantará con carácter general bajo rasante o en planta baja, en la construcción principal de la parcela, o, en construcciones auxiliares, si estas se autorizan.

La altura de las edificaciones auxiliares nunca superarán los 2,50 metros, medidos según el criterio ya establecido en el artículo 3.1.1 del Título Tercero de la presente normativa.

La totalidad de las plazas de garaje de cada una de las parcelas deberá quedar vinculada registralmente a las viviendas u otros usos autorizados que ocupen la misma.

• **Otros usos autorizados:**

- Exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en la que, en tal caso, se autoriza la disposición de una (1) vivienda auxiliar.
- Se establece la excepcionalidad de ocupación de la planta baja para usos comerciales, en los grados de la ordenanza RP definidos en las Fichas Resumen de Normativa recogidas en el artículo 4.4.4 del presente Capítulo.

Artículo 4.4.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- Dominio privado con las servidumbres de uso público previstas en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presente ordenanzas, así como en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.4.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RP, Residencial Colectiva en Parcela, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 1**RP-1****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Ventas (en la prolongación de la C/ Bizkaia), en la zona del nudo viario de Oxinbiribil y en la carretera de Blaia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,50 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	400 m ²

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	600 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	5 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 6 m
Altura máxima: 7 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 9 m.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 2**RP-2****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en C/ Alhóndiga.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,60 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	390 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	300 m ²
Frente máximo: 20 m	mínimo: 12 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	3 m
- a laterales:	2,5 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 5 m
Altura máxima: 7 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta la ordenación en la que se engloban, adecuando sus características compositivas y constructivas al mismo.
- No se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura máxima.
- No se permiten las cubiertas planas.
- Usos complementarios: Conservarán la separación a linderos estipulada para el cuerpo principal, pudiendo adosarse a los límites laterales de parcela, previo acuerdo entre propietarios colindantes. La altura máxima libre, será de 2,5 metros.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 3**RP-3****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con un uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la Avenida de Navarra, en la c/ José María Franco (a la altura de la intersección con Thalamas Labandibar), en el área de Txumarra y en el cruce entre las calles Jaizkibel y Aiako Harria.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,70 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	450 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	300 m ²
Frente máximo: 25 m	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	5 m
- a laterales:	3 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 6 m
Altura máxima: 7 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 9 m. Se permiten las cubiertas planas.
- Usos complementarios: Conservarán la separación a linderos estipulada para el cuerpo principal, pudiendo adosarse a los límites laterales de parcela, previo acuerdo entre propietarios colindantes. La altura máxima libre, será de 2,5 metros.
- Se permite la ubicación de usos industriales de 2ª categoría asimilados a los usos comerciales, además de en Planta Baja, en las posibles plantas de Sótano y Semisótano.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 4**RP-4****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Mendibil junto a la avenida de Francia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad sobre Parcela Neta: | 0,70 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida: | 450 m ² |
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	500 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	5 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 8 m
Altura máxima: 7 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 9 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 5**RP-5****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en el barrio de Mendibil, en la C/ Francisco de Gainza, y en la plaza Larreaundi.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,80 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	750 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	500 m ²
Frente máximo: 40 m	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 25 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	5 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 8 m
Altura máxima: 10 m	plantas: 3 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 6**RP-6****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Ventas, Auzolan, Anaka, C/ Larruginen, C/ Ermita, C/Eguzkitzaldea y en el paseo de Blaia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	600 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	400 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	4 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 8 m
Altura máxima: 10 m	plantas = 3 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 7**RP-7****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la avenida Salís.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	1,80 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	650 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	250 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 12 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	165 m ²
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	
- a fachada:	2 m
- a laterales:	3 m
- al fondo:	3 m
Separación entre la edificación:	mín. 4 m
Altura máxima: La existente	plantas = 3 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Este grado pretende preservar la peculiaridad de la ordenación de la C/ Salís por lo que los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta esta ordenación, adecuando sus características compositivas y constructivas a ella, sobre todo en relación a la estructura de la cubierta.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 8**RP-8****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la calle Andrearriaga del barrio de Ventas.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	1,50 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	540 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	400 m ²
Frente máximo: 35 m	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	3,50 m
- a fachada:	3 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	mín. 3 m
Separación entre la edificación:	plantas = 3 + BC
Altura máxima: 10 m	SI
Garajes:	SI
Vuelos:	máx. 40 %
Pendiente cubiertas:	Semisótanos: SI
Sótanos: SI	

OBSERVACIONES:

- Este grado pretende preservar la peculiaridad de la ordenación de esta parte de la calle Andrearriaga, por lo que los edificios de nueva planta deberán tener en cuenta esta ordenación, sobre todo en relación a los retiros existentes y ubicación del edificio con respecto a la parcela.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 9**RP-9****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la C/ Aduana y en la zona del nudo viario de Oxinbiribil.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	1,60 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	1.000 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	400 m ²
Frente máximo: 35 m	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	4 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 8 m
Altura máxima: 13 m	plantas = 4 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12,5 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 10**RP-10****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Beraun, Palacio Arbelaitz y en Gainganean.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
 - Edificabilidad sobre Parcela Neta: - - - -
 - Superficie máxima construida: La existente
- Bajo rasante: La existente

CONDICIONES DE PARCELA:

- Parcela mínima: La existente
- Frente máximo: 35 m mínimo: - - - -
- Fondo máximo: - - - - mínimo: - - - -

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- Alineaciones: Polígono de movimiento
- Ocupación máxima de parcela: La existente
- Ocupación adicional Usos Complementarios: NO
- Retiros mínimos:
 - a fachada: - - - -
 - a laterales: - - - -
 - al fondo: - - - -
- Separación entre la edificación: - - - -
- Altura máxima: La existente plantas = Las existentes
- Garajes: SI
- Vuelos: SI
- Pendiente cubiertas: La existente
- Sótanos: SI Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- Este grado pretende mantener las condiciones de edificación existentes, por considerarlas de gran interés dentro de la estructura urbana de la ciudad, por lo que no se permitirán modificaciones que alteren el volumen o las características exteriores de las edificaciones.
- Excepcionalmente y en particular para este grado, aunque se permite la ubicación de usos comerciales en Planta Baja, no se contempla la asimilación de estos usos comerciales como usos industriales.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 11**RP-11****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en el barrio de Lapitze.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,80 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	550 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	400 m ²
Frente máximo:	mínimo: 15 m
Fondo máximo:	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	4 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 8 m
Altura máxima: 13 m	plantas: 3 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.
- Las alineaciones traseras de las nuevas edificaciones, no podrán sobrepasar las máximas existentes.
- Se permite la ubicación de usos industriales de 2ª categoría asimilados a los usos comerciales, además de en Planta Baja, en las posibles plantas de Sótano y Semisótano.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 12**RP-12****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la C/ Sarasate y Camino de Olaketa.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	900 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	500 m ²
Frente máximo: 35 m	mínimo: 25 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	5 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 8 m
Altura máxima: 13 m	plantas: 3 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa con una altura máxima de 12 m.
- Se permiten las cubiertas planas.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 13**RP-13****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en el entorno de Aranibar.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 0,69 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 4.460 m ² |

Superficie máxima construida en Parcela P1: 220 m²; en Parcela P2: 1.100 m² ; en Parcela P3: 1.320 m² ; en Parcela P4: 600 m² ; en Parcela P5: 220 m² ; en Parcela P6: 400 m² ; en Parcela P7: 600 m².

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (definido en planos)
Ocupación máxima de parcelas:	Ocupación máxima en cada parcela del 50% de la superficie máxima construida definida.
Ocupación adicional Usos Complementarios:	
Retiros mínimos:	Definidos en plano
Separación entre la edificación:	Definida en plano
Altura máxima: 7,00 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 13º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Parcial de los polígonos I.2 y VI.1 (Aranibar) aprobado definitivamente el 28 de Febrero de 1990.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 14**RP-14****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Anzola.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre Parcela Neta:	0,66 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	637 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (960 m ²)
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	Grafuada en planos
Ocupación adicional Usos Complementarios:	No
Retiros mínimos:	Grafuados en planos
Separación entre la edificación:	Grafuada en planos
Altura máxima: La existente	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 14° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior de Anzola aprobado definitivamente el 2 de Diciembre de 1997.

Se considera la consolidación de una edificación existente de una planta y con una superficie construida de 47 m².

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 15**RP-15****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Auzolan-Arretxe.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	1,54 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	12.000 m ²

Para cada una de las parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Se mantienen las condiciones establecidas por el planeamiento de referencia.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Grafados en planos
Separación entre la edificación:	La existente
Altura máxima: La Existente	plantas: Las existentes
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	NO
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 15° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior de Auzolan-Arretxe aprobado definitivamente el 31/10 de 2001.

Este P.E.R.I., y para el presente grado de ordenanza, establece una superficie construida máxima bajo rasante de 10.020 m², a desarrollar en dos plantas y conservando los retiros de 5 metros a frente de parcela y de 3 metros a trasera y lateral de parcela.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 16**RP-16****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Auzolan-Gobaraginen.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	1,21 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	5.280 m ²

 Para cada una de las parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Grafados en planos
Separación entre la edificación:	La existente
Altura máxima: La Existente	plantas: Las existentes
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 16° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior de Auzolan-Gobaraginen aprobado definitivamente el 29/4-2000.
- Al amparo de lo establecido en el planeamiento de referencia, la ocupación bajo rasante deberá respetar el retiro de 6 metros establecido para el frente de parcela.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 17**RP-17****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Olagizonen.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	0,81 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	1.600 m ²

Para cada una de las 2 parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|----------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y Fondo: | Los existentes |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|--|----------------------------------|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento |
| Ocupación máxima de parcela: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros mínimos: | Grafados en planos |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La Existente (10 metros) | plantas: Las existentes (3 + BC) |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 17º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Estudio de Detalle de Olagizonen aprobado definitivamente el 29/4 de 2000.
- La aplicación de las condiciones generales de ocupación máxima bajo rasante deberá respetar el retiro de 5 metros a los frentes este y oeste, la prolongación de la alineación este del edificio nº1 y 3 de la calle Auzolan, y la separación de 12 metros a esta misma edificación.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 18**RP-18****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcela independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Avenida Salis.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcela: | 2,14 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 2.000 m ² |

Para la parcela calificada con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Grafiados en planos
Separación entre la edificación:	La existente
Altura máxima: La Existente (12 metros)	plantas: Las existentes (3 - 4)
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: NO	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 18° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior de la Avda. Salis aprobado definitivamente el 29 de octubre de 1997.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 19**RP-19****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Mendibil.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 1,32 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 12.500 m ² |

Para cada una de las dos parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|----------------------------------|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento |
| Ocupación máxima de parcela: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros mínimos: | Grafiados en planos |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La Existente | plantas: Las existentes (3 + BC) |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 19º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito de Mendibil aprobado definitivamente el 29 de Marzo de 2000.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 20**RP-20****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en el barrio de Mendibil.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,40 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	344,12 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (860,30 m ²)
Frente y fondo:	Los existentes

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	5 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 8 m
Altura máxima: 7 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 20° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior en el barrio de Mendibil (villa Xana) aprobado definitivamente el 27 de Julio de 2001.
- Se consolida la edificabilidad máxima bajo rasante existente de 457 m², que deberá respetar los retiros definidos, a excepción de la ocupación necesaria para facilitar el acceso desde la c/ Zuberoa.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 21**RP-21****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en el barrio de Mendibil.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	1,10 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	1.151,70 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (1.047 m ²)
Frente y fondo:	Los existentes

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	5 m
- a fachada:	4 m
- a laterales:	5 m
- al fondo:	mín. 8 m
Separación entre la edificación:	plantas: 3 + BC
Altura máxima: 10 m	SI
Garajes:	SI
Vuelos:	máx. 40 %
Pendiente cubiertas:	Semisótanos: SI
Sótanos: SI	

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 21° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación definidas para esta parcela en el Plan Especial de Reforma Interior en el barrio de Mendibil (villa Xana) aprobado definitivamente el 27 de Julio de 2001.
- La ocupación máxima bajo rasante deberá respetar los retiros definidos en el planeamiento de referencia, y por tanto la ocupación necesaria para facilitar el acceso desde la calle Zuberoa.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 22**RP-22****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Belitz.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	0,34 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	2.950 m ²

Para cada una de las 6 parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|---|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento |
| Ocupación máxima de parcela: | La existente (1.386,40 m ²) |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros mínimos: | Grafados en planos |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La Existente | plantas: Las existentes (2 + BC) |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente (40 %) |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 22º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Belitz de la finca de Alai-Txoko aprobado definitivamente el 28 de Octubre de 1998.
- La aplicación de las condiciones generales de ocupación máxima bajo rasante deberá respetar la grafiada en planos.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 23**RP-23****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Deskarga.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:**- Sobre rasante:**

Edificabilidad total sobre parcelas:	1,02 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	2.950 m ²

Para cada una de las 5 parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.**CONDICIONES DE PARCELA:**

Parcela mínima:	La existente
Frente y fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Grafiados en planos
Separación entre la edificación:	La existente
Altura máxima: La Existente	plantas: Las existentes (3 + A)
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 23º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Deskarga aprobado definitivamente el 26/5 de 1999.
- La aplicación de las condiciones generales de ocupación máxima bajo rasante deberá respetar la grafiada en planos.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 24**RP-24****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en la finca Larreaundi.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcela: | 0,14 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida: | 1.550,48 m ² |

Para este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: La existente

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|-------------------------|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento |
| Ocupación máxima de parcela: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | SI |
| Retiros mínimos: | Grafiados en planos |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La Existente | plantas: Las existentes |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: NO | Semisótanos: NO |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 24° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 6.3.06 Larreaundi aprobado definitivamente el 27 de Noviembre de 2002, así como a la Modificación de este planeamiento, aprobada definitivamente el 26 de Noviembre de 2003.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 25**RP-25****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación al oeste de la actual finca Larreaundi.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 1,28 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 1.840 m ² |

Para las dos parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|----------------------------------|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento |
| Ocupación máxima de parcela: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | SI |
| Retiros mínimos: | Grafiados en planos |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La Existente | plantas: Las existentes (3 + BC) |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 25° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 6.3.06 Larreaundi aprobado definitivamente el 27 de Noviembre de 2002, así como a la Modificación de este planeamiento, aprobada definitivamente el 26 de Noviembre de 2003.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 26**RP-26****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Palmera-Montero frente al canal de Artúa.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 2,00 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 3.384 m ² |

Cada parcela calificada con este grado de ordenanza contempla la construcción de dos edificios residenciales para los cuales se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento |
| Ocupación máxima de parcela: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros mínimos: | Los existentes |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La Existente | plantas: Las existentes (4 + Atico) |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 26º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Palmera-Montero aprobado definitivamente el 2 de Diciembre de 1997. La edificabilidad bajo rasante resultado de la ocupación total de la parcela y de la construcción es de dos plantas bajo rasante.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 27**RP-27****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcela independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación al norte de Palmera-Montero y frente al canal de Artía.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcela:	1,00 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	470 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente y fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente (170 m ²)
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	5 metros a cualquier lindero
Retiros mínimos:	5 m
- a fachada:	5 m
- a laterales:	5 m
- al fondo:	5 m
Altura máxima:	La Existente plantas: Las existentes (3 + Atico)
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos:	SI Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 27° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Palmera-Montero aprobado definitivamente el 2 de Diciembre de 1997.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 28**RP-28****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Etxeberriar.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	0,74 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	3.600 m ²

Se contempla la construcción de cuatro edificios residenciales ubicados en dos parcelas para los que se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|----------------------------------|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento |
| Ocupación máxima de parcela: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | 40 m ² por parcela |
| Retiros mínimos: | Los existentes |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La Existente | plantas: Las existentes (3 + BC) |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 28º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Etxeberriar aprobado definitivamente el 31 de Mayo de 2000.
- La ocupación bajo rasante queda grafiada en planos.

ORDENANZA COLECTIVA EN PARCELA GRADO 29**RP-29****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcela independiente con uso característico residencial plurifamiliar. Ambito de aplicación en Etxeberrizar.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 0,24 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 420 m ² |

Para este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	Grafiada en plano (1.752,70 m ²)
Frente y fondo:	Grafiados en plano

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (grafiado en planos)
Ocupación máxima de parcelas:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	50 m ²
Retiros mínimos:	la existente
- a fachada:	5 m
- a laterales:	5 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	La existente
Altura máxima:	La existente
Garajes:	plantas: Las existentes
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	SI
Sótanos:	La existente
NO	Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Colectiva grado 29º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales.
- La ocupación bajo rasante deberá respetar los retiros mínimos establecidos para la edificación principal.

CAPITULO 4.5.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PARCELA (RU)

Artículo 4.5.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.5.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza recoge las ordenaciones de parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología aislada y alojar exclusivamente, una o dos unidades de vivienda.

Se aplica en todas las colonias de villas y chalets, por lo que se proponen diez grados de aplicación que recogen las diferentes peculiaridades de estas zonas.

El aprovechamiento se regula mediante el coeficiente de edificabilidad aplicable sobre parcela neta, según los diferentes grados de ordenanza. Asimismo el coeficiente de edificabilidad podrá estar referido a la totalidad de las parcelas residenciales para el caso de ciertos ámbitos desarrollados al amparo de planeamientos pormenorizados, pudiendo en este caso procederse a la localización del volumen y al señalamiento de alineaciones y alturas en los planos.

Se fija, a su vez, una superficie máxima construida, la parcela mínima y las condiciones de ocupación en planta para cada grado.

Se establece un porcentaje de ocupación máximo y se fija un polígono de movimiento mediante la definición de los retranqueos a lindero de parcela.

La altura máxima, igualmente, queda definida para cada grado de ordenanza.

Los aprovechamientos bajo cubierta, se admiten, pero siempre contabilizando el volumen que consuman.

La posible excepcionalidad en la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en la Ficha Normativa correspondiente, será para edificios y situaciones existentes, y estará motivada exclusivamente por criterios de mantenimiento y conservación.

El Planeamiento Pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.

Artículo 4.5.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación:

- Las condiciones generales de parcelación -tamaño mínimo, y otras- se establecen de manera particularizada para cada Area por el grado de Ordenanza correspondiente.

En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se entenderá consolidada, salvo definición expresa en contrario contenida en el presente documento, la parcelación existente.

- En los grados de ordenanza en los que se permite la ubicación de dos viviendas por parcela, y al objeto de no perder la relación de la edificación con la totalidad de la parcela, no se permitirá la subdivisión ni segregación de la misma.

2.- Tipología edificatoria

- La edificación responderá a una tipología aislada, con un máximo de dos (2) unidades de vivienda por parcela.
- El grado de ordenanza correspondiente podrá condicionar el número de viviendas a edificar -una (1) o dos (2)- por parcela a la superficie de la misma.
- La ocupación de parcela queda definida para cada caso en particular por el grado de Ordenanza correspondiente.

3.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela, o, con carácter genérico a la zona de uso global de la que la parcela forma parte. Dicho índice se refiere, en todos los casos, a la superficie de parcela resultante de la ordenación.

En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

4.- Alineaciones y retiros

- Cada grado de Ordenanza, recogido en las fichas resumen de Normativa definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de condiciones de retiro establecidas.
- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 m, con las salvedades recogidas para cada grado de Ordenanza

- La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos con carácter general.
- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

5.- Perfil de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada área, en el grado de ordenanza correspondiente.

6.- Altura de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada Area en el grado de Ordenanza correspondiente.

7.- Vuelos y retranqueos

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de retiro establecidas.

8.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general -pendiente de cubierta del 40 %-, con las salvedades recogidas en los distintos grados de Ordenanza.
- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado por el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aún cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.
- En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

9.- Construcciones auxiliares

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares, independientes del edificio principal se regula de manera expresa en cada grado de Ordenanza, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.
- En ningún caso, podrán utilizarse los edificios citados como vivienda independiente.

En las parcelas de superficie mayor de 1.000 m²(p), se autoriza, sin embargo, sin necesidad de esa definición expresa, la disposición de construcciones no cerradas lateralmente destinadas a usos recreativos o deportivos de carácter privativo de la

parcela -frontones y otras instalaciones similares-, que respeten las condiciones de altura de edificación y retiro establecidas.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

10.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero de presente documento.
- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.
- Con carácter general se considera que las zonas pavimentadas no deben superar el 60 % de la superficie total libre de parcela.

Artículo 4.5.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.5.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Vivienda.** (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).

- Uso autorizados:
 - **Residencia comunitaria.**

 - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).

 - **Terciarios.** (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela). Garaje. (Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).

 - **Equipamiento comunitario.** (Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales. Se implantarán, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela).

- Usos prohibidos:
 - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).

 - **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).

 - **Rurales.**

 - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

Artículo 4.5.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

- **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):
 - Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones técnicas que se recogen en las correspondientes Ordenanzas Reguladoras de su calificación.

En ningún caso se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas por el planeamiento pormenorizado.

- El número de viviendas máximo autorizado en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- de los tipos reseñados a continuación, se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base al siguiente tamaño promedio mínimo:

. Parcelas RU: 110,00 m²(t)

Siempre que se respete el número máximo de viviendas resultante, y, las limitaciones respecto a las condiciones de habitabilidad establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, se autorizarán las construcciones de viviendas con un tamaño promedio menor.

A los efectos el cómputo del tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares- trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas -portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a viviendas, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, al alza, las que superen esa cantidad).

• **Usos auxiliares del uso de vivienda:**

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante. Asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo autoriza, podrán implantarse en construcciones auxiliares independientes.
- El uso de garaje se implantará con carácter general bajo rasante o en planta baja, en la construcción principal de la parcela, o, en construcciones auxiliares, si estas se autorizan.

La altura de las edificaciones auxiliares nunca superarán los 2,50 metros, medidos según el criterio ya establecido en el artículo 3.1.1 del Título Tercero de la presente normativa.

La totalidad de las plazas de garaje de cada una de las parcelas deberá quedar vinculada registralmente a las viviendas u otros usos autorizados que ocupen la misma.

• **Otros usos autorizados:**

- Exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en la que, en tal caso, se autoriza la disposición de una (1) vivienda auxiliar.

Artículo 4.5.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- Dominio privado con las servidumbres de uso público previstas en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presente ordenanzas, así como en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.5.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RU, Residencial Unifamiliar en Parcela, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 1**RU-1****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en las colonias de villas de Jaizubia junto al Golf y en Gainginean.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,20 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	700 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	2400 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 40 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 40 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	15 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 40 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	10 m
- a laterales:	7 m
- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:	mín. 14 m
Altura máxima: 7 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	No se regulan
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa.
- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 2**RU-2****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación, trasera cuartel de Ventas, Behobia, cruce de las carreteras de Ibarla y Blaia, en Ibarla, junto a Ribera y en la calle Garaiar.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad sobre parcela neta: | 0,25 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida: | 500 m ² |
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	2000 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 30 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 40 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	15 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 40 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	7 m
- a laterales:	5 m
- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:	mín. 10 m
Altura máxima: 6 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 3**RU-3****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la zona de ampliación del barrio de Eskortza, en Bidaurre Ureder y en el entorno de Buenavista.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,30 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	450 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	1200 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 25 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	15 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 40 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	7 m
- a laterales:	5 m
- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:	10 m
Altura máxima: 6 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La separación a linderos de fachada podrán ser modificables en función de las alineaciones máximas colindantes, pudiendo ajustarse a las mismas.
- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 4**RU-4****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la colonia de villas junto a Olaketa, barrio de Eskortza, calle Mayor, Artaleku, Ibarla y entorno de Buenavista.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,50 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	400 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	500 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	5 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 6 m
Altura máxima: 7,5 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	No se regula
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa.
- Se permiten las cubiertas planas.
- La separación a linderos de fachada podrán ser modificables en función de las alineaciones máximas colindantes, pudiendo ajustarse a las mismas.
- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 5**RU-5****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en los barrios de Oñaurre, Lapitze y Anzola.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,50 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	150 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	250 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 15 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		75 m ²
Ocupación adicional Usos Complementarios:		20 m ²
Retiros mínimos:	- a fachada:	3 m
	- a laterales:	3 m
	- al fondo:	3 m
Separación entre la edificación:		mín. 5 m
Altura máxima: 6,5 m		plantas = 2
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los edificios deberán tener en cuenta la ordenación en la que se engloban, adecuando sus características compositivas y constructivas a la misma.
- No se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura máxima. No se permite el bajo cubierta habitable. Las construcciones auxiliares se adaptarán al lateral del cuerpo principal, y/o al lindero lateral de parcela, previo acuerdo con el propietario colindante.
- La presente ordenación prevé la posible ampliación de la tipología original de los barrios de Oñaurre y Lapitze, mediante su prolongación en tres metros con respecto a la fachada trasera actual.
- Cada edificio podrá albergar exclusivamente una única vivienda.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 6**RU-6****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en el barrio de Anaka.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,50 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	150 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	300 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 15 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		75 m ²
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 40 m ²
Retiros mínimos:	- a fachada:	4 m
	- a laterales:	3 m
	- al fondo:	6 m
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima:	La original + 0,60 m	plantas: 2
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 6° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a las "Normas de Protección y Consolidación de las Casas Baratas del Barrio de Anaka", aprobadas el 31 de Diciembre de 1986.
- No se permiten las cubiertas planas.
- Serán vinculantes las alineaciones colindantes existentes con respecto a los retranqueos de fachada.
- Cada edificio podrá albergar exclusivamente una única vivienda.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 7**RU-7****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Soroxarta.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 0,3243 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 1.280 m ² |

Para cada una de las ocho parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|---|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento (grafiado en planos) |
| Ocupación máxima de parcelas: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros mínimos: | Grafiados en plano |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: | La existente |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: | SI |
| | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 7º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior de Soroxarta, aprobado definitivamente el 24 de Noviembre de 1999.
- Se establece una superficie construida máxima sobre rasante de 160 m² para cada una de las ocho edificaciones consideradas con este grado de ordenanza. La alineación máxima de la ocupación bajo rasante queda grafiada en planos y se contempla un total de 2.334 m² construidos bajo rasante.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 8**RU-8****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la finca Soroxarta y en la calle Anaka.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:	
Edificabilidad sobre parcela neta:	La existente
Superficie máxima construida:	La existente
- Bajo rasante:	La existente

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	
- a fachada:	- - - -
- a laterales:	- - - -
- al fondo:	- - - -
Separación entre la edificación:	- - - -
Altura máxima: La existente	plantas = Las existentes
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- En este grado se pretende mantener las condiciones de edificación existentes, por considerarlas de gran interés dentro de la estructura urbana de la ciudad, por lo que no se permitirán modificaciones que alteren el volumen o las características exteriores de las edificaciones.
- Se permite la ubicación de dos viviendas, en cada una de las fincas definidas.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 9**RU-9****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Jaizubia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,30 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	178 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	600 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	5 m
- a fachada:	
- a laterales:	
- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:	
Altura máxima: 7 m	plantas: 2
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 9º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a la Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Ordenación Urbana de 1965 en Jaizkibel, la cual fue aprobada definitivamente el 25 de Enero de 1995.
- Cada edificio podrá albergar exclusivamente una única vivienda.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 10**RU-10****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la Avda. Gipúzkoa y Artaleku.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,55 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	500 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	600 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		máx. 25 m ²
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima: 7,5 m		plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Los datos referidos a las condiciones de aprovechamiento incluyen el semisótano, el cual se realizará con fachada ciega a las calles de acceso (exclusivamente con hueco de acceso). La edificabilidad sobre rasante es de 0,55 m²/m², con una superficie máxima construida de 450 m².
- Se permite concentrar volumen en cuerpos de edificación por encima de la altura de cornisa.
- Se permiten las cubiertas planas.
- Se permite la vivienda bifamiliar mientras se respete la unidad de la parcela.
- Altura máxima libre de la edificación complementaria, será de 2,5 m.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 11**RU-11****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en el ámbito de Bidaurre-Ureder.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 0,10 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 2.400 m ² |

Superficie máxima construida en Parcela P1: 420 m²; en Parcela P2: 400 m²; en Parcela P3: 400 m²; en Parcela P4: 380 m²; en Parcela P5: 400 m²; en Parcela P6: 400 m².

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (definido en planos)	
Ocupación máxima de parcelas:	1.200 m ² (Ocupación máxima de cada parcela del 50% de la superficie máxima construida definida).	
Ocupación adicional Usos Complementarios:		
Retiros mínimos:	- a fachada:	14 m
	- a laterales:	10 m
	- al fondo:	12 m
Separación entre la edificación:	mín. 20 m	
Altura máxima:	7,00 m	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI	
Vuelos:	SI	
Pendiente cubiertas:	La existente	
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 11º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a la Modificación del Plan Parcial de Bidaurre-Ureder, aprobado definitivamente el 29 Mayo de 2002.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 12**RU-12****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcela independiente con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Primauteko Errota.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,30 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	333 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	1.112 m ²
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		30 m ²
Retiros mínimos:	- a vial público:	4 m
	- a trazado ferroviario:	20 m
	- a espacio ajardinado:	5 m
Separación entre la edificación:		mín. 20 m
Altura máxima:	7,50 m	plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 12º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a la Modificación del Plan Especial de reforma Interior del ámbito 1.1.08 Primauteko Errota, aprobado definitivamente el 26 de Septiembre de 2007.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 13**RU-13****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcela independiente con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Anzola.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,19 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	126 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (639,36 m ²)
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Grafizadas en planos
Ocupación máxima de parcela:	Grafizada en planos
Ocupación adicional Usos Complementarios:	No
Retiros mínimos:	Grafizados en planos
Separación entre la edificación:	Grafizada en planos
Altura máxima: La existente	plantas: 1
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: NO	Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 13º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior de Anzola aprobado definitivamente el 2 de Diciembre de 1997.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 14**RU-14****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial bifamiliar. Ambito de aplicación en Otatze.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 0,25 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 2100 m ² |

Superficie máxima construida en Parcela P1: 400 m²; en Parcela P2: 400 m²; en Parcela P3: 400 m²; en Parcela P4: 450 m²; en Parcela P5: 450 m².

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|----------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y Fondo: | Los existentes |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|---|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento (definido en planos) |
| Ocupación máxima de parcelas: | 1.350 m ² (250 m ² en parcelas P1, P2 y P3, y 300 m ² en parcelas P4 y P5) |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros mínimos: | |
| - a fachada: | 7 m |
| - a laterales: | 5 m |
| - al fondo: | 10 m |
| Separación entre la edificación: | mín. 10 m |
| Altura máxima: | la existente plantas: 1 + BC |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La Existente |
| Sótanos: | SI Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 14º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente el 24 de Julio de 2002, que ha concretado esta ordenación residencial.
- Superficie construida total bajo rasante de 1.350 m² coincidente con la ocupación de cada una de las edificaciones definidas.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 15**RU-15****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Urban Plazatxoa.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	0,19 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	720 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente y Fondo:	Los existentes

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (grafiado en planos)
Ocupación máxima de parcelas:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	40 m ²
Retiros mínimos:	6m - 7 m
- a fachada:	5 m
- a laterales:	20 m
- al fondo:	mín. 10 m
Separación entre la edificación:	mín. 10 m
Altura máxima:	La existente
Garajes:	plantas: 2
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	SI
Sótanos:	La existente
SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 15º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior, aprobado definitivamente el 27 de Julio de 2001, que ha concretado esta ordenación residencial.
- La superficie máxima construida se establece para las dos parcelas edificables. Asimismo y para ambas parcelas edificables se define una superficie construida total bajo rasante de 450 m², coincidente con lo ya edificado.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 16**RU-16****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcela independiente con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Arretxe Ugalde.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,3795 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	400 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (1.054 m ²)
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	20 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	40 m ²
Retiros mínimos:	Grafizados en planos
Separación entre la edificación:	
Altura máxima: 7,00 m	plantas: 2
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 16º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a la Modificación del Plan Parcial de Arretxe Ugalde, aprobado definitivamente el 31 de Enero de 2001.
- Dada la inundabilidad del terreno se tomará como cota de planta baja la actual planta primera.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 17**RU-17****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Arretxe Ugalde.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 0,399 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 376 m ² |

Superficie máxima construida en Parcela P1: 136 m²; en Parcela P2: 240 m².

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (P1: 305 m ² ; P2: 459 m ²)
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (grafiado en planos)	
Ocupación máxima de parcelas:		40%
Ocupación adicional Usos Complementarios:		40 m ²
Retiros mínimos:	- a fachada:	3 m
	- a laterales:	3 m
	- al fondo:	3 m
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima:	7,00 metros	plantas: 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		40 %
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 17º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a la Modificación del Plan Parcial de Arretxe Ugalde, aprobado definitivamente el 31 de Enero de 2001, que ha concretado esta ordenación residencial.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 18**RU-18****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcela independiente con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la ladera de Puiana.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	No
Retiros mínimos:	Grafiados en planos
Separación entre la edificación:	La existente
Altura máxima: La existente (7,00 m)	plantas: Las existentes (2)
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente (40 %)
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 18º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a la Modificación del Plan Parcial de Puiana, aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 1995.
- En correspondencia con lo establecido en el planeamiento de referencia, en el espacio libre privado localizado en la parte alta de la ladera se permite una edificación con una ocupación máxima de 550 m² y una superficie construida de 800 m² y destinada a actividades comunitarias de esta zona.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 19**RU-19****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Garaiar.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 0,43 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 2.000 m ² |

Para cada una de las ocho parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente y fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (grafiado en planos)
Ocupación máxima de parcelas:	30%
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	- a fachada: 6 m
	- a laterales: 8 m y 4 m
	- al fondo: 4 m
Separación entre la edificación:	mín. 14 m
Altura máxima: La existente (8,5 m)	plantas: 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente (40 %)
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 19º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior de Garaiar, aprobado definitivamente el 29 de Diciembre de 2004, que ha concretado esta ordenación residencial.
- La alineación máxima de la ocupación bajo rasante queda grafiada en planos y se contempla un total del 70% de la edificabilidad definida sobre rasante, lo que supone 175 m² para cada unas de las parcelas definidas.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 20**RU-20****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Kostorbe Alde.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	0,73 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	2.350 m ²

Para cada una de las siete parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|---|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento (grafiado en planos) |
| Ocupación máxima de parcelas: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros mínimos: | Grafados en plano |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La existente | plantas: 2 + BC |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 20º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior de Kostorbe Alde, aprobado definitivamente el 25 de Abril de 2001.
- Se establece una superficie construida máxima sobre rasante de 335,71 m² para cada una de las siete edificaciones consideradas con este grado de ordenanza. Ocupación bajo rasante coincidente con la edificación.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 21**RU-21****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Tellechea.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 0,20 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 1.221,25 m ² |

Para este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|---|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento (grafiado en planos) |
| Ocupación máxima de parcelas: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros mínimos: | Grafiados en plano |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La existente | plantas: 2 + BC |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 21º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior de Tellechea, aprobado definitivamente el 24 de Junio de 1998.
- Ocupación total bajo rasante de 806,28 m², en una única planta y grafiada en plano.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 22**RU-22****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación al oeste de la actual finca Larreaundi.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	0,48 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	664,52 m ²

Para las 2 parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|---|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento (grafiado en planos) |
| Ocupación máxima de parcelas: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros mínimos: | Grafados en plano |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La existente | plantas: 2 + BC |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 22º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, derivadas de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 6.3.06 Larreaundi aprobado definitivamente el 27 de Noviembre de 2002, así como en la Modificación de este planeamiento, aprobada definitivamente el 26 de Noviembre de 2003.
- Ocupación máxima bajo rasante grafiada en planos.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 23**RU-23****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Ibarrola-Harrobia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,28 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	235 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (820 m ²)
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	50 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	max. 40 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	3 m
- a laterales:	3 m
- al fondo:	3 m
Separación entre la edificación:	mín. 14 m
Altura máxima: 9 m	plantas = 2
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar Grado 23° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Ibarrola-Harrobia aprobado definitivamente el 26 de Mayo de 1999.
- Este P.E.R.I. establece una edificabilidad bajo rasante para esta parcela de 200 m².

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 24**RU-24****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Ibarrola-Harrobia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,48 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	400 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (826 m ²)
Frente y Fondo máximos:	Los existentes

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	50 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	max. 40 m ²
Retiros mínimos:	- a fachada: 3 m
	- a laterales: 3 m
	- al fondo: 3 m
	- a la regata: 10 m
Separación entre la edificación:	mín. 10 m
Altura máxima: 9 m	plantas = 2
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	No se regulan
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar Grado 24° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Ibarrola-Harrobia aprobado definitivamente el 26 de Mayo de 1999.
- Este P.E.R.I. establece una edificabilidad máxima bajo rasante para esta parcela de 550 m².

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 25**RU-25****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en el entorno de Antton Tipi.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 0,21 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 3.565,00 m ² |

Para cada una de las siete parcelas calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (definido en planos)
Ocupación máxima de parcelas:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Los existentes (Grafados en planos)
Separación entre la edificación:	La existente
Altura máxima:	La existente
Garajes:	plantas: Las existentes
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	SI
Sótanos:	SI
	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 25° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba. En la parcela 2 la edificación aneja de 271 m² podrá derribarse y destinarse a vivienda, en cuyo caso se separará 10 metros de cualquier lindero. En la parcela 3 caso de derribo del edificio auxiliar se autoriza la ampliación del edificio principal en la misma superficie. En la parcela 6 se permite la ampliación del edificio principal hasta 400 m² construidos.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 26**RU-26****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Ernauteberri oeste.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	0,16 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	1.132,00 m ²

Superficie máxima construida en Parcela P1: 202 m²; en Parcela P2: 360 m²; en Parcela P3: 170 m²; en Parcela P4: 400 m².

Para la parcela 1 se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas). Para las otras tres parcelas calificadas con este grado de ordenanza de definen las alineaciones máximas.

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (definido en planos)
Ocupación máxima de parcelas:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Grafiados en planos
Separación entre la edificación:	La existente y grafiada en planos
Altura máxima: La existente (7,20 m)	plantas: Las existentes (2)
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente (35%)
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 26º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Estudio de Detalle de "Ernaute Berri", aprobado definitivamente el 27 de Septiembre de 2006.

ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 27**RU-27****DEFINICION:**

Edificación aislada sobre parcelas independientes con uso característico residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Ernauteberri este.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad total sobre parcelas:	0,29 m ² /m ²
Superficie máxima construida total:	1.431,00 m ²

Superficie máxima construida en Parcela P1: 400 m²; en Parcela P2: 720 m²; en Parcela P3: 311m².

Para la parcela 2 se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas). Para las otras dos parcelas calificadas con este grado de ordenanza de definen las alineaciones máximas.

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RU.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento (definido en planos)
Ocupación máxima de parcelas:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Grafiados en planos
Separación entre la edificación:	La existente y grafiada en planos
Altura máxima: La existente (7,20 m)	plantas: Las existentes (2)
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente (35%)
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Unifamiliar grado 27º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba.

CAPITULO 4.6.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (RD)

Artículo 4.6.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.6.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta ordenanza recoge ordenaciones de parcelas con viviendas unifamiliares adosadas por sus medianeras laterales, o también por una sola de sus medianeras (pareadas en parcela).

Su ámbito de aplicación son algunas zonas con tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras de reciente construcción.

Se establecen doce grados de aplicación según las edificabilidades, parcelas y condiciones de ocupación de la edificación.

El aprovechamiento se fija mediante el coeficiente de edificabilidad aplicable a la totalidad del volumen edificado sobre la parcela privada total, o mediante el mismo coeficiente pero aplicado a cada una de las parcelas privadas que alojan la parte correspondiente del edificio residencial. Asimismo y caso de considerarse conveniente, la edificabilidad podrá regularse mediante el grafiado de alturas y alineaciones en los planos correspondientes.

Se establece un porcentaje de ocupación máximo y se fija un polígono de movimiento resultante de aplicar los retranqueos definidos.

En esta Ordenanza es importante definir el retranqueo mínimo al frente de parcela y el modo en que se realiza el cerramiento.

Las condiciones de edificación se definen para cada grado de ordenanza.

El Planeamiento Pormenorizado podrá establecer para todas o algunas de ellas, una ordenación volumétrica particularizada específica -unívoca o no-, si bien la solución establecida, deberá ajustarse a las condiciones y parámetros reguladores definidos con carácter general para la zona de uso global en la que se sitúan.

Artículo 4.6.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- Las condiciones generales de parcelación se establecen de manera particularizada para cada grado de Ordenanza.

En las áreas y ámbitos ya desarrollados, se entenderá consolidada, salvo definición expresa en contrario en la ordenación pormenorizada propuesta, la parcelación existente.

2.- Tipología edificatoria

- Edificación configurada por módulos de edificación de una sola vivienda, adosados lateralmente formando conjuntos de un máximo de diez (10) módulos.

Los módulos de vivienda citados dispondrá de acceso individualizado, y jardines o espacios no edificados sobre rasante, anejos y de uso privativo de cada uno de ellos, en ambas fachadas principales.

- Se autoriza -sin limitación en cuanto al número máximo de viviendas- la agrupación en una sola parcela de varios conjuntos de edificación, los cuales podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, unitarias, y, de otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes.
- La superficie de los jardines o espacios no edificados sobre rasante anejos a cada módulo de vivienda será en todo caso mayor de 90.00 m².
- La proyección en planta de la edificabilidad bajo rasante autorizada no podrá superar el 70% de la superficie total de la parcela calificada.

3.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela, o, con carácter genérico a la zona de uso global de la que la parcela forma parte. Dicho índice se refiere, en todos los casos, a la superficie de parcela resultante de la ordenación.

En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

4.- Alineaciones y retiros

- Cada Grado de Ordenanza, recogido en las Fichas Resumen de Normativa definirá en cada caso las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de condiciones de retiro establecidas.

- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 m., con las salvedades recogidas en cada grado de ordenanza.
- La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por el retiro exigidos con carácter general.
- En las Areas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

5.- Perfil de edificación

Se aplicarán las condiciones establecidas para cada grado de Ordenanza.

6.- Altura de edificación

Se aplicarán las condiciones particulares establecidas para cada área por el grado de Ordenanza correspondiente.

7.- Vuelos y retranqueos

Su disposición será libre, si bien, deberán respetar en todo caso las condiciones de retiro establecidas.

8.- Cubiertas

- La envolvente del volumen autorizado de la cubierta se ajustará a las condiciones establecidas con carácter general- pendiente de cubierta del 40 %, con las salvedades recogidas en los distintos grados de Ordenanza.
- En los casos en los que la edificación llegue al límite autorizado por el perfil de edificación, los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en todo caso en el plano de la misma, prohibiéndose expresamente su disposición vertical, o, la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, aún cuando queden por debajo del perfil de cubierta establecido.
- En estos casos, si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella sólo se autorizan los mismos elementos auxiliares autorizados sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

9.- Construcciones auxiliares:

- Con carácter general, la implantación de construcciones auxiliares, independientes del edificio principal se regula de manera expresa en cada grado de Ordenanza, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.
- En ningún caso, podrán utilizarse los edificios citados como vivienda independiente.

10.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será obligatoria en todo caso, la construcción de cierres en los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en el artículo 3.6.7 del Título Tercero del presente documento.
- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante -se excluyen los frontones que se considerarán a estos efectos como construcciones auxiliares-, como piscinas o pistas de juego.

Artículo 4.6.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.6.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Vivienda.** (En los espacios no edificados de la parcela se autorizarán como usos auxiliares del de vivienda, los usos de aparcamiento, depósitos de gases licuados, instalaciones deportivas, jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo de las viviendas que ocupen la parcela, misma).

- Uso autorizados:
 - **Residencia comunitaria.**

 - **Industriales.** (Como usos asimilados al de vivienda -de 1ª categoría exclusivamente-, y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos -de 1ª y 2ª categoría en ese caso-).

 - **Terciarios.** (en sus modalidades de uso hoteleros, usos de hostelería, uso de oficinas, usos sanitarios y asistenciales y usos terciarios diversos, exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela). Garaje. (Exclusivamente en sus categorías 1ª y 2ª, como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).

 - **Equipamiento comunitario.** (Se exceptúan las modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales. Se implantarán, exclusivamente, ocupando la totalidad de la parcela).

- Usos prohibidos:
 - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).

 - **Terciarios.** (En sus categorías y variantes no autorizadas).

 - **Rurales.**

 - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades cuya implantación resulte manifiestamente incompatible en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

Artículo 4.6.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

- **Vivienda** (Incluye los usos asimilados correspondientes):
 - Se implantará exclusivamente en las plantas sobre rasante en las condiciones técnicas que se recogen en las correspondientes Ordenanzas Reguladoras de su calificación.

En ningún caso se autorizará su implantación en las construcciones auxiliares existentes en la parcela, en el caso de que las mismas hubiesen sido autorizadas por el planeamiento pormenorizado.

- El número de viviendas máximo autorizado en cada una de las parcelas -o conjunto de ellas si el planeamiento pormenorizado garantiza globalmente el cumplimiento de la limitación establecida- de los tipos reseñados a continuación, se determinará, a partir del aprovechamiento edificatorio sobre rasante asignado a la parcela, en base a los siguientes tamaños promedio mínimos:

. Parcelas RD: 110,00 m²(t)

Siempre que se respete el número máximo de viviendas resultante, y, las limitaciones respecto a las condiciones de habitabilidad establecidas en las presentes Ordenanzas Urbanísticas, se autorizarán las construcciones de viviendas con un tamaño promedio menor.

A los efectos el cómputo del tamaño promedio se considerará la superficie construida en las plantas que se destinan de forma predominante a ese uso, incluyendo los espacios comunes de acceso -escaleras, ascensores, descansillos y pasillos, y otros similares- pero no los espacios destinados a usos auxiliares- trasteros, cuartos de instalaciones, y otros similares-, ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas -portales en planta baja y otros-.

- En el caso de ocupación de una parte de los espacios destinados de forma predominante por el planeamiento a viviendas, por otros usos autorizados, a los efectos de la regulación del número de viviendas, se entenderá que cada local de superficie menor que el tamaño promedio mínimo de vivienda establecido para la parcela computa como una (1) vivienda, dividiéndose la superficie de los que superen esa dimensión por dicho tamaño promedio para calcular el número equivalente de viviendas. (Se redondearán a la baja las partes de los cocientes menores de 0,5, al alza, las que superen esa cantidad).

• Usos auxiliares del uso de vivienda:

- Podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción del de garaje y de los elementos de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, los cuales deberán situarse obligatoriamente en las plantas bajas, o, bajo rasante. Asimismo, si el planeamiento pormenorizado lo autoriza, podrán implantarse en construcciones auxiliares independientes.
- El uso de garaje se implantará con carácter general bajo rasante o en planta baja, en la construcción principal de la parcela, o, en construcciones auxiliares, si estas se autorizan.

La altura de las edificaciones auxiliares nunca superarán los 2,50 metros, medidos según el criterio ya establecido en el artículo 3.1.1. del Título Tercero de la presente normativa.

La totalidad de las plazas de garaje de cada una de las parcelas deberá quedar vinculada registralmente a las viviendas u otros usos autorizados que ocupen la misma.

• Otros usos autorizados:

- Exclusivamente ocupando la totalidad de la parcela, en la que, en tal caso, se autoriza la disposición de una (1) vivienda auxiliar.

Artículo 4.6.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado** con las servidumbres de uso público previstas en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presente ordenanzas, así como en el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.6.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza RD, Residencial Unifamiliar Adosada, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 1**RD-1****DEFINICION:**

Edificación pareada sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación junto al parque Barón de Oña.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,53 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	186 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	350 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 11 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 34 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento	
Ocupación máxima de parcela:		20 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	10 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 8 m		plantas = 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 1º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Estudio de Alineaciones y Rasantes, aprobado definitivamente el 31 de Octubre de 1990, que ha concretado la ordenación.
- Los datos reflejados en la presente Ficha Resumen se refieren a cada una de las dos parcelas que alojan el edificio residencial

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 2**RD-2****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en la calle Iparraguirre.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: - - - -	mínimo: La existente (5,5 m)
Fondo máximo: - - - -	mínimo: La existente (12 m)

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	
- a fachada:	El existente
- a laterales:	El existente
- al fondo:	El existente
Separación entre la edificación:	La existente
Altura máxima: La existente	plantas = 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 2º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Parcial de Bordaundi, aprobado definitivamente el 21 de Febrero de 1973.
- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las parcelas que alojan los edificios residenciales.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 3**RD-3****DEFINICION:**

Edificación pareada sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Mendibil, junto al parque M^a Luisa.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,50 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	200 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	375 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 11 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	
- a fachada:	5 m
- a laterales:	4 m
- al fondo:	10 m
Separación entre la edificación:	mín. 8 m
Altura máxima: 7 m	plantas = 2
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La presente tipología requiere el estudio conjunto y proyecto unitario del edificio que corresponde a cada pareja de parcelas.
- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las dos parcelas que alojan el edificio residencial.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 4**RD-4****DEFINICION:**

Edificación pareada sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Ventas, en la prolongación de la C/ Bizkaia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,82 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	165 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	200 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 10 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 21,50 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		30 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		NO
Retiros mínimos:	- a fachada:	5 m
	- a laterales:	4 m
	- al fondo:	5,50 m
Separación entre la edificación:		mín. 8 m
Altura máxima: 6,50 m		plantas = 2 + BC
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos: SI		Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La presente tipología requiere el estudio conjunto y proyecto unitario del edificio que corresponde a cada pareja de parcelas.
- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las dos parcelas que alojan el edificio residencial.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 5**RD-5****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Gaingainean.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,35 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	La existente (893 m ²)
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (2.518 m ²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	18 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	416 m ²
Retiros mínimos:	5 m
- a fachada:	5 m
- a laterales:	12 m
- al fondo:	
Separación entre la edificación:	
Altura máxima: 6,50 m	plantas = 2
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 5° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Proyecto de Edificación, cuya Licencia fue concedida el 26 de Abril de 1989, y que ha concretado la ordenación.
- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 4 viviendas en las condiciones establecidas en el referido Proyecto.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 6**RD-6****DEFINICION:**

Edificación pareada sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Anaka, junto al parque de Soroxarta.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,82 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	198 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	240 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 10 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	32 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	40 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	4 m
- a laterales:	3 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 6 m
Altura máxima: 7 m	plantas = 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: NO	Semisótanos: NO

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 6° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al P.E.R.I. de Soroxarta, aprobado definitivamente el 30 de Septiembre de 1987, y que ha concretado la ordenación.
- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las dos parcelas que alojan el edificio residencial.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 7**RD-7****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Mendibil junto a Elgorriaga.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,64 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	La existente (898 m ²)
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (1401 m ²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	22 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	10 m
- a fachada:	5 m
- a laterales:	8 m
- al fondo:	
Separación entre la edificación:	
Altura máxima: La existente	plantas = 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: NO	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 7º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Proyecto de Edificación, cuya Licencia fue concedida el 29 de Mayo de 1991, y que ha concretado la ordenación.
- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 4 viviendas en las condiciones establecidas en el referido Proyecto.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 8**RD-8****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Avenida Iparralde junto a la plaza Arbol de Gernika.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,70 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	La existente (1.190 m ²)
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (1.591 m ²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	25 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	5,50 m
- a fachada:	5 m
- a laterales:	8 m
- al fondo:	
Separación entre la edificación:	
Altura máxima: 7 m	plantas = 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 8° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Estudio de Alineaciones y Rasantes, aprobado definitivamente el 27 de Marzo de 1991, y que ha concretado la ordenación.
- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 6 viviendas en las condiciones establecidas en el referido Estudio.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 9**RD-9****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Francisco de Gainza, junto a Erain-Txiki.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,77 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	La existente (711 m ²)
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (924 m ²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	28 % (261 m ²)
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	6,50 m
- a fachada:	4 m
- a laterales:	5 m
- al fondo:	
Separación entre la edificación:	
Altura máxima: La existente	plantas = 3
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 9º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Proyecto de Edificación, cuya Licencia fue concedida el 18 de Junio de 1986.
- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 5 viviendas en las condiciones establecidas en el referido Proyecto.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 10**RD-10****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Avenida Iparralde, junto a Etxe-Txiki.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,90 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	La existente (870 m ²)
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (960 m ²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	35 % (344 m ²)
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	5 m
- a fachada:	5 m
- a laterales:	7 m
- al fondo:	
Separación entre la edificación:	
Altura máxima: 7 m	plantas = 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 10° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Proyecto de Edificación, cuya Licencia fue concedida el 18 de Junio de 1986.
- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 4 viviendas en las condiciones establecidas en el referido Proyecto.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 11**RD-11****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Andrearriaga, junto al nudo viario de Errotazar.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	1,33 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	La existente (168 m ²)
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	55 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	El existente
- a fachada:	- - - -
- a laterales:	- - - -
- al fondo:	El existente
Separación entre la edificación:	
Altura máxima: La existente	plantas = 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	máx. 40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 11° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Estudio de Alineaciones y Rasantes, aprobado definitivamente el 31 de Octubre de 1990.
- Los datos reflejados en esta Ficha Resumen de Normativa se refieren a cada una de las parcelas privadas que alojan los edificios residenciales.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 12**RD-12****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Jaizubia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,64 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	La existente (1.068 m ²)
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (1.660 m ²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente (65 %)
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	
- a fachada:	El existente
- a laterales:	El existente
- al fondo:	El existente
Separación entre la edificación:	
Altura máxima: La existente	plantas = 2
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 12° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a la Modificación de Elementos del Plan General en Jaizkibel, aprobada definitivamente el 25/1 - 1995.
- Los datos reflejados en la presente Ficha, se refieren a la totalidad del volumen edificado, el cual engloba un total de 6 viviendas. La distribución actual de superficies por parcela coincide con la recogida en la referida Modificación de Elementos del Plan General en Jaizkibel.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 13**RD-13****DEFINICION:**

Edificación adosada o bifamiliar sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Aranibar.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre plano
Separación entre la edificación:	Definida sobre plano
Altura máxima: La existente	plantas = Definidas sobre plano
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 13° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Parcial de los polígonos I.2 y VI.1 (Aranibar) aprobado definitivamente el 28 de Febrero de 1990.
- Este Plan Parcial, y para el presente grado de ordenanza, establece una superficie total de 29.074 m² destinado a parcelas residenciales privadas, una superficie construida total de 26.350 m², y una superficie construida orientativa destinada a garaje de 12.972 m² a ubicar bajo rasante.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 14**RD-14****DEFINICION:**

Edificación adosada o bifamiliar sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Anzola.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre plano
Separación entre la edificación:	Definida sobre plano
Altura máxima: La existente	plantas = Definidas sobre plano
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 14° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior de Anzola aprobado definitivamente el 2 de Diciembre de 1997.
- Este P.E.R.I., y para el presente grado de ordenanza, establece una superficie construida total sobre rasante de 1.927 m².

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 15**RD-15****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Arretxe Ugalde.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,707 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	La existente (580 m ²)
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente (820 m ²)
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	40 m ²
Retiros mínimos:	
- a fachada:	3 metros
- a laterales:	3 metros
- al fondo:	3 metros
Separación entre la edificación:	6 metros
Altura máxima: 7 metros	plantas = 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	40 %
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 15° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Modificación del Plan Parcial de Arretxe Ugalde, aprobado definitivamente el 31 de Enero de 2001.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 16**RD-16****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en el Poblado de Urdanibia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	El existente
- a fachada:	El existente
- a laterales:	El existente
- al fondo:	El existente
Separación entre la edificación:	La existente
Altura máxima: La existente (7,50 metros)	plantas = 2 + BC
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 16° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Poblado de Urdanibia, aprobado definitivamente el 14 de Marzo de 1996.
- La ocupación máxima bajo rasante grafiada en planos y coincidente con la delimitación de la presente calificación pormenorizada RU-16.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 17**RD-17****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Puiana.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo: - - - -	mínimo: El existente
Fondo máximo: - - - -	mínimo: El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	La existente
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	El existente
- a fachada:	El existente
- a laterales:	El existente
- al fondo:	El existente
Separación entre la edificación:	La existente
Altura máxima: La existente	plantas = Las existentes
Garajes:	SI
Vuelos:	SI
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 17° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes a la Modificación del Plan Parcial de Puiana, aprobado definitivamente el 29 de Noviembre de 1995.
- La ocupación máxima bajo rasante está grafiada en planos.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 18**RD-18****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Deskarga.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 0,81 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 1.648 m ² |

Para cada una de las dos edificaciones calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y Fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|----------------------------------|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento |
| Ocupación máxima de parcela: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros: | Los existentes |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La existente | plantas = Las existentes (2 + A) |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 18° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Deskarga aprobado definitivamente el 26 de Mayo de 1999.
- La ocupación máxima bajo rasante está grafiada en planos.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 19**RD-19****DEFINICION:**

Edificación adosada entre medianeras sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Ribera.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad total sobre parcelas: | 1,13 m ² /m ² |
| Superficie máxima construida total: | 15.771 m ² |

Para cada una de las diez edificaciones calificadas con este grado de ordenanza se define el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).

- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

- | | |
|-----------------|--------------|
| Parcela mínima: | La existente |
| Frente y Fondo: | El existente |

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- | | |
|---|------------------------------|
| Alineaciones: | Polígono de movimiento |
| Ocupación máxima de parcela: | La existente |
| Ocupación adicional Usos Complementarios: | NO |
| Retiros: | Los existentes |
| Separación entre la edificación: | La existente |
| Altura máxima: La existente (9,00 m) | plantas = Las existentes (3) |
| Garajes: | SI |
| Vuelos: | SI |
| Pendiente cubiertas: | La existente |
| Sótanos: SI | Semisótanos: SI |

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 19º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Parcial del ámbito de Ribera aprobado definitivamente el 26 de Mayo de 1995.
- Edificabilidad bajo rasante de 13.889 m², en una única planta y coincidente con la delimitación de la presente calificación RD-19.

ORDENANZA UNIFAMILIAR ADOSADA GRADO 20**RD-20****DEFINICION:**

Edificación adosada o bifamiliar sobre parcelas independientes con uso característico de residencial unifamiliar. Ambito de aplicación en Ibarrola-Harrobia.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	---- m ² /m ²
Superficie máxima construida:	400 m ²
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación RD.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente máximo:	El existente
Fondo máximo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:		Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:		40 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:		36 m ²
Retiros mínimos:	- a fachada:	3 m
	- a laterales:	3 m
	- al fondo:	3 m
Separación entre la edificación:		mín. 6 m
Altura máxima:	9 m	plantas = 2
Garajes:		SI
Vuelos:		SI
Pendiente cubiertas:		máx. 40 %
Sótanos:	SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Residencial Adosada Grado 20° es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba, que se derivan de la aplicación de las determinaciones particulares de la edificación correspondientes al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Ibarrola-Harrobia aprobado definitivamente el 26 de Mayo de 1999.
- Edificabilidad bajo rasante coincidente con la ocupación del edificio sobre rasante.

CAPITULO 4.7.- PARCELAS DE RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 4.7.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo- 4.7.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Se trata de parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado.

Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística:

- Edificabilidad sobre rasante:

La regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta. En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela.

En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

La parcelas RC podrán disponer de espacios no edificados anejos.

Cuando las parcelas destinadas a Residencia Comunitaria dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado -habitual o de emergencia- a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberán cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente.

Artículo 4.7.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.7.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Residencia comunitaria** (En el caso de disponer de espacios no edificados anejos, podrá incluir como usos auxiliares los de depósitos de gases licuados e instalaciones deportivas de uso privativo de las viviendas que ocupen la parcela).

- Usos autorizados.
 - **Vivienda.** (Su posible implantación deberá ser regulada por el planeamiento pormenorizado).

 - **Industriales.** (Como usos asimilados al de residencia colectiva de 1ª categoría exclusivamente., y a los usos comerciales en los locales destinados a estos usos).

Terciarios. (En sus modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- y usos sanitarios y asistenciales, así como en las demás modalidades asimilables a los usos comerciales). **Garaje.** (Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).

 - **Equipamiento** (En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales)

- Usos prohibidos:
 - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas).

 - **Terciarios.** (En sus variantes no autorizadas).

 - **Rurales.**

 - **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades incompatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales).

 - **Depósitos de gases licuados.** (En el caso de no disponer de espacios no edificados en la parcela)

Artículo 4.7.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Se asimilarán al régimen de las parcelas residenciales descritas en los capítulos precedentes, de acuerdo con la tipología de edificación correspondiente.

Artículo 4.7.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado** con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presentes ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero), y por el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.7.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL

Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
RC-01 Egiluze	34.400	2.678	7.740	8	3
RC-02 Siervas de Jesús	1.300	430	1.480	33	3
RC-03 Pasionistas	215	215	740	100	3
RC-04 Beraketa	630	236	538	37	3

Superficie construida total de 666 m², de los que 128 m² se localizan bajo rasante.

Artículo 4.7.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:

Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² / m ²
RC-01 Egiluze	0,30 La modificación de las condiciones de edificación existentes implica la redacción del correspondiente Estudio de Detalle
RC-02 Siervas de Jesús	Edificabilidad existente
RC-03 Pasionistas	Regulado mediante el grafiado en planos. Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas por el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 3.2.06, aprobado definitivamente el 26 de Marzo de 2003, y en el que se contempla además la ocupación total bajo rasante de esta parcela, incluido el suelo calificado como RS y localizado al oeste de la edificación sobre rasante.
RC-04 Beraketa	Regulado mediante el grafiado en planos. Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas por la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.2.05, aprobado definitivamente el 28 de Mayo de 2003.

CAPITULO 4.8.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE Y SERVIDUMBRE DE USO PUBLICO EN SUPERFICIE (RS)

Artículo 4.8.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.8.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza es aplicable a los espacios libres ajardinados y arbolados, o mayoritariamente pavimentados, de dominio privado, en los que en principio se excluye la edificación sobre rasante, permitiéndose el aprovechamiento bajo rasante.

Sobre rasante la edificación se admitirá exclusivamente en los casos de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones y con perfil de edificación de una planta. Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado.

Artículo 4.8.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.8.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Espacios libres**
Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.
 - **Circulación peatonal**
- Usos autorizados:
 - **Terciarios:**
Comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal.
 - **Circulación rodada y aparcamiento:**
En situación de preferencia para la circulación peatonal.
Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
 - **Garaje:**
Se implantará exclusivamente bajo rasante.

- **Equipamiento de Servicios Públicos:**

En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.

- **Centros de Infraestructuras de Servicios:**

Se implantarán exclusivamente bajo rasante.

- Usos prohibidos:
 - Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.8.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado con servidumbre de uso público en superficie.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presentes ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

CAPITULO 4.9.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (RK)

Artículo 4.9.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.9.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza es aplicable a los espacios libres ajardinados y arbolados, o mayoritariamente pavimentados de dominio privado, en los que en principio se excluye la edificación sobre rasante.

Sobre rasante la edificación se admitirá exclusivamente en los casos de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones y con perfil de edificación de una planta. Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado.

Con el objeto de no considerar la computabilidad de las edificaciones bajo rasante, a los efectos de los establecido por este Plan General, los usos admitidos bajo rasante deberán estar asociados a los usos lucrativos de superficie ubicados en la parcela residencial (como garajes en proporción adecuada, trasteros, depósitos, zonas de maquinaria, etc.)

Artículo 4.9.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.9.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: • **Espacios libres**

Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.

• **Circulación peatonal**

- Usos autorizados: • **Circulación rodada y aparcamiento:**

En situación de preferencia para la circulación peatonal.

Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

• **Garaje:**

De 2ª, 3ª y 4ª categoría. Se implantarán exclusivamente bajo rasante mediante autorización expresa del planeamiento pormenorizado.

- **Equipamiento de Servicios Públicos:**

En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.

- **Centros de Infraestructuras de Servicios:**

Se implantarán exclusivamente bajo rasante.

- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.9.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

CAPITULO 4.10.- RESIDENCIAL ESPACIO LIBRE PRIVADO (RL)

Artículo 4.10.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.10.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza es aplicable a los espacios libres ajardinados y arbolados, o mayoritariamente pavimentados, de dominio privado, en los que en principio se excluye la edificación.

Sobre rasante la edificación se admitirá exclusivamente en los casos de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones y con perfil de edificación de una planta.

Artículo 4.10.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.10.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: • **Espacios libres**

Espacios libres de protección y asociados a construcciones residenciales privadas.
- **Circulación peatonal**
- Usos autorizados: • **Circulación rodada y aparcamiento:**

En situación de preferencia para la circulación peatonal.

Usos auxiliares de las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
- **Equipamiento de Servicios Públicos:**

En su modalidad de aseos públicos y en otras similares.
- **Centros de Infraestructuras de Servicios:**

Se implantarán exclusivamente bajo rasante.
- Usos prohibidos: • Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.10.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en las presente ordenanzas (Capítulo 3.7 del Título Tercero) y por el planeamiento pormenorizado).

CAPITULO 4.11.- INDUSTRIA EN PARCELA (IP)

Artículo 4.11.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.11.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas destinadas a la implantación de edificación industrial aislada, con una ocupación máxima del 65%, que deberán disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga.

El aprovechamiento se fija mediante la edificabilidad respecto a la parcela neta, definido para la totalidad de las parcelas industriales calificadas como IP.

Se establece un porcentaje de ocupación máxima y se define un polígono de movimiento resultante de aplicar los retranqueos a linderos.

Se define también el retranqueo mínimo al frente de parcela y el modo en que se realiza el cerramiento.

El volumen de la edificación se define por el polígono de movimiento, el porcentaje de ocupación y la altura máxima edificable.

Las condiciones estéticas se refieren especialmente a la unidad de los conjuntos edificados, para que la nueva edificación tenga en cuenta su entorno.

Las condiciones de la edificación, a efectos de subdivisión horizontal y vertical no incluida en los límites de superficie contemplados en la presente normativa, podrá ser modificada mediante la redacción del correspondiente P.E.R.I., el cual deberá establecer las condiciones definitivas de subdivisión de la edificación.

Artículo 4.11.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- Se establece una parcela mínima de 1500 m². Otras condiciones generales de parcelación se establecen en la Ficha Resumen de Normativa.
- En las áreas y ámbitos ya desarrollados, se entenderá consolidada, salvo definición expresa en contrario contenida en el presente documento, la parcelación existente. Se permite la subdivisión de la edificación industrial en lotes no menores de 750 m² a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, aunque y al objeto de no perder la relación de la edificación con la totalidad de la parcela, no se permitirá la subdivisión ni segregación de la misma.

A los efectos de la mencionada subdivisión se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa.

2.- Tipología edificatoria

- Edificación industrial aislada en parcela, que deberán disponer en su interior de la totalidad de los espacios necesarios de acceso, aparcamiento, maniobra, carga y descarga.
- Se autoriza la disposición de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, y otros espacios y elementos de titularidad y uso, asimismo, comunes.
- La ocupación de parcela bajo rasante no deberá sobresalir de la ocupación en planta del edificio principal.

3.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

En los casos de nueva edificación, será de aplicación el índice de edificabilidad asignado de manera específica a la parcela, o, con carácter genérico a la zona de uso global de la que la parcela forma parte. Dicho índice se refiere, en todos los casos, a la superficie de parcela resultante de la ordenación.

En los casos de parcelas ya edificadas, se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que la ocupan -medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento- aun cuando supere el que se deduce de la aplicación del índice de edificabilidad establecido.

Si la edificación fuese sustituida, y, no se establecen de forma expresa determinaciones que lo impidan, podrá desarrollarse el aprovechamiento bajo rasante autorizado con carácter general, aún cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

Se autoriza la construcción de entreplantas o altillos, sólo cuando formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable. La superficie máxima de entreplanta no podrá exceder del 30 % de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

4.- Alineaciones y retiros

- La Ficha Resumen de Normativa definida para el grado de ordenanza establece las alineaciones de parcela, regulándose implícitamente las alineaciones de edificación que definen la envolvente máxima de la edificación a través de las condiciones de retiro establecidas.
- Se establece con carácter general un retiro de 5,00 metros. La ordenación pormenorizada, podrá definir, ajustándose a las condiciones generales de edificación formuladas en el presente artículo, una ordenación particularizada para cada parcela, y, establecer alineaciones de edificación obligatorias, o, autorizar la ocupación bajo rasante de los espacios afectados por los retiros exigidos con carácter general.
- En las áreas y ámbitos ya desarrollados, se consolidan, salvo definición expresa de lo contrario contenida en el presente documento, las alineaciones de parcela existentes.

5.- Perfil de edificación

Se aplicarán las condiciones establecidas para el grado de Ordenanza, recogido en la Ficha Resumen de Normativa.

6.- Altura de edificación

- La altura máxima de la edificación será de 10,50 m. tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres. En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá hasta un máximo de 15,00 m. de altura total de éstos.
- La altura libre mínima en naves o talleres de producción será de 4,00 m. En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,80 m. Esta altura se incrementará hasta 3,00 m. en áreas donde se puede prever gran concentración de personas (comedores, economatos,...), y en dependencias de superficie útil mayor de 70 m².
- únicamente podrán construirse entreplantas o altillos, en las condiciones establecidas en el epígrafe 3 del presente artículo, y en locales cuya altura libre no sea menor de 4.80 m. La altura libre mínima será de 2.40 m. en la parte baja, y de 2.25 m., en el altillo.

7.- Vuelos y retranqueos

Se aplicarán las condiciones establecidas para el grado de Ordenanza, recogido en la Ficha Resumen de Normativa.

8.- Cubiertas

Se aplicarán las condiciones establecidas para el grado de Ordenanza, recogido en la Ficha Resumen de Normativa.

9.- Construcciones auxiliares

- La implantación de construcciones auxiliares, con una ocupación máxima del 5% respecto de la parcela, en ningún caso se entenderán como independientes del edificio principal, entendiéndose las mismas como no autorizadas en caso contrario.

10.- Espacios no edificados sobre rasante

- Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial.

Artículo 4.11.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.11.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: • **Industria.** (En sus categorías 2ª y 3ª).
- Usos autorizados: • **Industria.** (En sus categorías 4ª y 5ª).

En la segunda de las categorías la autorización se remite al planeamiento pormenorizado correspondiente. En tal caso, el citado planeamiento deberá establecer de manera expresa las medidas correctoras necesarias. Su condiciones generales de implantación serán las misma que las de las industrias de 4ª categoría.

- **Vivienda:**

Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela -de la que constituirá parte registralmente inseparable-, con un máximo de una vivienda por parcela.

- **Terciarios:**

- Comerciales. (De categorías 2ª, 3ª y 4ª con carácter general, de 5ª, cuando lo autorice expresamente el planeamiento pormenorizado correspondiente, en las condiciones establecidas para las industrias de 4ª categoría).
 - Oficinas. (Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa).
 - Hoteleros. (Cuando lo autorice expresamente el planeamiento pormenorizado. Se asimilarán a los efectos de sus condiciones de implantación a las industrias de 4ª categoría).
 - Recreativos. (En las mismas condiciones que los usos comerciales, tomando como referencia para su clasificación la superficie utilizada. Las salas de fiestas, sin embargo, se considerarán en todos los casos, a los efectos de la regulación de su implantación como usos comerciales de 4ª categoría).
 - Garaje. (En todas sus categorías y variantes).
 - **Equipamiento comunitario.** (En todas sus modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales).
- Usos prohibidos: • **Residenciales.** (Los que no se autorizan expresamente).
 - **Terciarios.** (Los que no se autorizan expresamente).

- **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades que den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales).

Artículo 4.11.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial.

Artículo 4.11.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presentes ordenanzas y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.11.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza IP, Industria en Parcela, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

ORDENANZA INDUSTRIA EN PARCELA**IP****DEFINICION:**

Edificación aislada de uso característico industrial sobre parcela independiente donde se disponen los usos productivos.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	1,30 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	- - - -
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación IP.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	1500 m ²
Frente máximo: - - - -	mínimo: 20 m
Fondo máximo: - - - -	mínimo: 20 m

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	65 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	5 %
Retiros mínimos:	5 m
- a fachada:	5 m
- a laterales:	5 m
- al fondo:	5 m
Separación entre la edificación:	mín. 5 m
Altura máxima: 10,5 m	plantas = 3
Garajes:	SI
Vuelos:	1,50 m
Pendiente cubiertas:	máx. 75 % (para cubierta dentada)
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La altura máxima podrá ser de 15 m. en el caso de naves industriales especiales.
- La edificación podrá adosarse a uno de los laterales de la parcela cuando se trate de edificación adosada o pareada de proyecto unitario, o cuando la edificación colindante sea ya medianera. Las marquesinas y aleros podrán tener un vuelo máximo de tres metros.

CAPITULO 4.12.- INDUSTRIA COLECTIVA (IC)

Artículo 4.12.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.12.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Esta Ordenanza corresponde a la situación de industrias, talleres y almacenes que ocupan módulos o secciones de un edificio construido previamente que actúa como contenedor. Comparte pues, criterios de ordenación con lo que se ha venido en llamar industria nido o naves industriales.

Es importante, y específico de esta Ordenanza, regular las condiciones de implantación del edificio contenedor, los accesos organizados de forma unitaria, los aparcamientos comunes, la publicidad, etc.

Las condiciones de aprovechamientos, se definen mediante el grafiado de alturas y alineaciones en los planos correspondientes.

Cuando se aplique esta Ordenanza tanto en suelos consolidados como no edificados será necesario reflejar la alineación de los edificios contenedores así como su altura.

La implantación de los edificios está señalada por las condiciones de ocupación en planta, y con carácter general, se fija una altura de los mismos de 10,5 m.

La composición de los edificios tenderá a la unificación compositiva de los mismos, procurando la sencillez del diseño de las fachadas y la fuerza constructiva de los contenedores que no deben reflejar la diversidad interna de usos.

Esta es una ordenanza de consolidación de la edificación actual, por lo que cualquier modificación de los parámetros de edificación existentes, no contemplados en la presente normativa, se deberá realizar a través del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Artículo 4.12.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

1.- Condiciones de parcelación

- En las áreas y ámbitos sujetos a intervenciones de nuevo desarrollo, la parcelación será la definida en el plano de calificación pormenorizada del presente documento.
- En las áreas y ámbitos ya desarrollados, la Ordenanza correspondiente recoge con carácter informativo la parcelación existente. Dicha parcelación se considerará normativa a todos los efectos, en los casos en los que se recogen las determinaciones al respecto del planeamiento anteriormente vigente, o, cuando se compruebe su coincidencia básica con la realidad registral.
- Se permite la subdivisión horizontal y vertical del edificio contenedor en lotes no menores de 250 m². A los efectos de la mencionada subdivisión se estará a lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa.

2.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

En los casos de parcelas sujetas a intervenciones de nueva edificación, el aprovechamiento asignado se regula mediante la localización del volumen y el señalamiento de alineaciones y alturas en los planos correspondientes.

En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

En todos los casos, se autoriza la construcción de entreplantas o atillos, sólo cuando formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable. La superficie máxima de entreplanta no podrá exceder del 50 % de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

3.- Alineaciones

Las alineaciones de edificación se definen en cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

4.- Perfil de edificación

Se define gráficamente para cada caso en el plano de Calificación Pormenorizada y Determinaciones correspondiente.

5.- Alturas

En los casos de parcelas sujetas a intervenciones de nueva edificación, y aunque desde la presente normativa se fija una altura máxima de la edificación, ésta podrá ser modificada con el criterio de adecuación a las edificaciones colindantes.

En los casos de parcelas ya edificadas, se consolidan con carácter general las alturas de edificación de las construcciones existentes.

- Con carácter general la altura máxima de la edificación será de 10,50 m. tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres. En los casos en que, previa justificación

expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá hasta un máximo de 15,00 m. de altura total de éstos.

- La altura libre mínima en naves o talleres de producción será de 4,00 m. En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,80 m. Esta altura se incrementará hasta 3,00 m. en áreas donde se puede prever gran concentración de personas (comedores, economatos,...), y en dependencias de superficie útil mayor de 70 m².
- únicamente podrán construirse entreplantas o altillos, en las condiciones establecidas en el epígrafe 2 del presente artículo, y en locales cuya altura libre no sea menor de 4.80 m. La altura libre mínima será de 2.40 m. en la parte baja, y de 2.25 m., en el altillo.

6.- Vuelos y retranqueos

Se aplicarán las condiciones establecidas para el grado de Ordenanza, recogido en la Ficha Resumen de Normativa.

7.- Cubiertas

Se aplicarán las condiciones establecidas para el grado de Ordenanza, recogido en la Ficha Resumen de Normativa.

Artículo 4.12.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.12.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: • **Industria.** (En sus categorías 2ª y 3ª).
- Usos autorizados: • **Industria.** (En sus categorías 4ª y 5ª).

En la segunda de las categorías la autorización se remite al planeamiento pormenorizado correspondiente. En tal caso, el citado planeamiento deberá establecer de manera expresa las medidas correctoras necesarias. Su condiciones generales de implantación serán las misma que las de las industrias de 4ª categoría.

- **Vivienda:**

Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela -de la que constituirá parte registralmente inseparable-, con un máximo de una vivienda por parcela.

- **Terciarios:**

- Comerciales. (De categorías 2ª, 3ª y 4ª con carácter general, de 5ª, cuando lo autorice expresamente el planeamiento pormenorizado correspondiente, en las condiciones establecidas para las industrias de 4ª categoría).
 - Oficinas. (Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa).
 - Hoteleros. (Cuando lo autorice expresamente el planeamiento pormenorizado. Se asimilarán a los efectos de sus condiciones de implantación a las industrias de 4ª categoría).
 - Recreativos. (En las mismas condiciones que los usos comerciales, tomando como referencia para su clasificación la superficie utilizada. Las salas de fiestas, sin embargo, se considerarán en todos los casos, a los efectos de la regulación de su implantación como usos comerciales de 4ª categoría).
 - Garaje. (En todas sus categorías y variantes).
 - **Equipamiento comunitario.** (En todas sus modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales).
- Usos prohibidos: • **Residenciales.** (Los que no se autorizan expresamente).
 - **Terciarios.** (Los que no se autorizan expresamente).

- **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades que den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales).

Artículo 4.12.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial.

Artículo 4.12.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presentes ordenanzas y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.12.4.- FICHA RESUMEN DE NORMATIVA

Ficha resumen de la Ordenanza IC, Industria Colectiva, la cual se complementa con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

ORDENANZA INDUSTRIA COLECTIVA**IC****DEFINICION:**

Edificación contenedora de industrias, talleres y almacenes que ocupan módulos o secciones del mismo sobre una parcela común.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación IC.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre plano
- a fachada:	Definidos sobre plano
- a laterales:	Definidos sobre plano
- al fondo:	Definidos sobre plano
Separación entre la edificación:	Definida sobre plano
Altura máxima: La existente	plantas = Definidas sobre plano
Garajes:	SI
Vuelos:	1,50 m
Pendiente cubiertas:	máx. 75 % (para cubierta dentada)
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- Las marquesinas y aleros podrán tener un vuelo máximo de tres metros.

CAPITULO 4.13.- USOS TERCARIOS. PARCELAS DE USOS TERCARIOS DIVERSOS (Espectáculos, gasolineras, oficinas).

Artículo 4.13.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.13.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

El régimen de edificación de esta Ordenanza se regula mediante un régimen normativo singularizado cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad.

Artículo 4.13.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

1.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

La regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente

En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

Se podrán construir altillos o entreplantas, sólo cuando formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable, pero la superficie construida de estos altillos o entreplantas deberá formar parte de la edificabilidad total ya definida.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

Artículo 4.13.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.13.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Terciarios.** (En cualquiera de sus modalidades. El planeamiento pormenorizado podrá establecer o restringir alguna o algunas de dichas modalidades como uso característico).

- Usos autorizados:
 - **Vivienda.** (Deberá ser autorizado para cada parcela por el planeamiento pormenorizado correspondiente).
 - **Industriales.** (De 1ª y 2ª categorías).
 - **Equipamiento comunitario.** (En todas sus modalidades con excepción de la de servicios públicos en sus modalidades asimilables a los usos industriales).
 - **Centros de transformación de energía eléctrica.**

- Usos prohibidos:
 - **Residenciales**
 - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas de forma expresa)
 - **Rurales.**
 - **Equipamiento de servicios públicos.** (En sus modalidades asimilables a los usos industriales).

Artículo 4.13.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.13.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presentes ordenanzas y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.13.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL (USOS TERCIARIOS DIVERSOS)**TG.- Terciario de Gasolineras**

Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TG-01 Ventas 1	6.440	293	512	5	1
TG-02 Ventas 2	2.720	50	50	2	1
TG-03 Avda. Iparralde	720	50	50	7	1
TG-04 Avda. Navarra	1.075	60	60	6	1
TG-05 Zaisa 2	1.611	251	251	15	1
TG-06 Eskortza Norte	1.233	285	182	23	1
TG-07 Eskortza Sur	2.040	183	100	8,9	1

TO.- Terciario de Oficinas

Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TO-01 Industrialdea	2.898	2.177	4.000	75	3
TO-02 Arretxe Ugalde	1.810	1.256	5.024	69	4
TO-03 Zaisa 1ª Fase	7.552	4.090	12.000	54	3-10

Artículo 4.13.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE (USOS TERCIARIOS DIVERSOS)**TG.- Terciario de Gasolineras**

Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² / m ²
TG-01 Ventas 1	0,10
TG-02 Ventas 2	0,10
TG-03 Avda. Iparralde	Incluido en ámbito 4.2.03
TG-04 Avda. Navarra	0,10
TG-05 Zaisa 2	El existente
TG-06 Eskortza Norte	0,10

Se define una alineación máxima a conservar por cualquier tipo de edificación, tanto edificio principal, cubierta de surtidores y otros auxiliares del establecimiento.

TG-07 Eskortza Sur

0,10

Se define una alineación máxima a conservar por cualquier tipo de edificación, tanto edificio principal, cubierta de surtidores y otros auxiliares del establecimiento.

TO.- Terciario de Oficinas

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² / m ²
TO-01 Industrialdea		Edificabilidad regulada mediante el grafiado en planos (4.000 m ² en tres plantas), que se corresponde con las determinaciones y edificabilidad ya definidos en el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 1 (1) del Area 1, aprobado definitivamente el 30 de Enero de 1991.
TO-02 Arretxe Ugalde		Edificabilidad regulado mediante el grafiado en planos (5.024 m ² en cuatro plantas), que se corresponde con las determinaciones y edificabilidad ya definidos en la Modificación del Plan Parcial de Arretxe Ugalde, aprobado definitivamente el 31 de Enero de 2001.
TO-03 Zaisa 1ª Fase		Edificabilidad regulada mediante el grafiado en planos.

CAPITULO 4.14.- USOS TERCARIOS. PARCELAS DE TRANSPORTE

Artículo 4.14.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.14.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

El régimen de edificación de esta Ordenanza se regula mediante un régimen normativo singularizado cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad.

Artículo 4.14.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

1.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

La regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente

En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

En todos los casos, se autoriza la construcción de entreplantas o altillos, sólo cuando formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable. La superficie máxima de entreplanta no podrá exceder del 50 % de la superficie del suelo del local de planta baja al cual corresponde.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

Artículo 4.14.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.14.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Terciario Transportes.** (Para otras modalidades diferentes del uso característico se remite al planeamiento pormenorizado la posibilidad de autorizar su implantación).

- Usos autorizados:
 - **Vivienda.** (Deberá ser autorizado para cada parcela por el planeamiento pormenorizado correspondiente).

 - **Industriales.** (De 1ª y 2ª categorías).

 - **Terciarios.** (Otras modalidades serán reguladas de manera específica por el planeamiento pormenorizado para cada zona o parcela. En las modalidades de unidades de suministro de combustible y estaciones de servicio deberá ser autorizado por el planeamiento pormenorizado).

 - **Equipamiento comunitario.** (En todas sus modalidades con excepción de la de servicios públicos en sus modalidades asimilables a los usos industriales).

 - **Centros de transformación de energía eléctrica.**

- Usos prohibidos:
 - **Residenciales.** (En sus categorías no autorizadas de forma expresa)

 - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas de forma expresa)

 - **Rurales.**

 - **Equipamiento de servicios públicos.** (En sus modalidades asimilables a los usos industriales).

Artículo 4.14.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.14.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presentes ordenanzas y por el planeamiento pormenorizado).

Artículo 4.14.4.- FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA

Fichas resumen de cada Grado de Ordenanza TT, Terciaro de Transporte, las cuales se complementan con las disposiciones definidas en el presente Capítulo:

ORDENANZA TERCIARIO DE TRANSPORTES GRADO 1**TT-1****DEFINICION:**

Edificación contenedora de usos terciarios destinados al transporte. Ambito de aplicación en Zaisa primera fase.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación TT.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre plano
- a fachada:	Definidos sobre plano
- a laterales:	Definidos sobre plano
- al fondo:	Definidos sobre plano
Separación entre la edificación:	Definida sobre plano
Altura máxima: La existente	plantas = Definidas sobre plano
Garajes:	SI
Vuelos:	2,00 m
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Terciario Transportes Grado 1º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba.

Perfil de una planta y altura máxima de 10 metros libres sobre los que se levanta la pendiente de cubierta. En el frente de la edificación podrán disponerse entreplantas de oficinas, en dos plantas y con una altura máxima de 10,50 metros.

ORDENANZA TERCIARIO DE TRANSPORTES GRADO 2**TT-2****DEFINICION:**

Edificación contenedora de usos terciarios destinados al transporte. Ambito de aplicación en Zaisa segunda fase.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:
Regulado por el volumen existente, señalado en las delimitaciones realizadas sobre los planos (alineaciones y alturas).
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación TT.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Definidas sobre plano
Ocupación máxima de parcela:	Definida sobre plano
Ocupación adicional Usos Complementarios:	NO
Retiros mínimos:	Definidos sobre plano
- a fachada:	Definidos sobre plano
- a laterales:	Definidos sobre plano
- al fondo:	Definidos sobre plano
Separación entre la edificación:	Definida sobre plano
Altura máxima: La existente	plantas = Definidas sobre plano
Garajes:	SI
Vuelos:	2,00 m
Pendiente cubiertas:	La existente
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Terciario Transportes Grado 2º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba.

Perfil de una planta y altura máxima de 11,50 metros, correspondientes a un muelle de descarga de 1,20 metros y 8,00 metros de altura libre interior. En el frente principal de la edificación podrán disponerse entreplantas de oficinas, con una altura máxima exterior de 9,50 metros, correspondientes a una altura libre de 5,50 metros y un piso de oficinas de 4,00 metros.

ORDENANZA Terciario de Transportes Grado 3**TT-3****DEFINICION:**

Edificación contenedora de usos terciarios destinados al transporte. Ambito de aplicación en Zaisa tercera fase.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Sobre rasante:

Edificabilidad sobre parcela neta:	0,60 m ² /m ²
Superficie máxima construida:	- - - -
- Bajo rasante: Regulada por las condiciones generales definidas para esta calificación TT.

CONDICIONES DE PARCELA:

Parcela mínima:	La existente
Frente:	El existente
Fondo:	El existente

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Alineaciones:	Polígono de movimiento
Ocupación máxima de parcela:	60 %
Ocupación adicional Usos Complementarios:	5 %
Retiros mínimos:	grafitados en plano
Separación entre la edificación:	mín. 10 m
Altura máxima: 10,0 m	plantas = 1
Garajes:	SI
Vuelos:	-
Pendiente cubiertas:	-
Sótanos: SI	Semisótanos: SI

OBSERVACIONES:

- La Ordenanza de Terciario Transportes Grado 3º es una Ordenanza de consolidación del estado actual, por lo que la sustitución de la edificación se hará mediante el mantenimiento de las características constructivas y compositivas actuales de la ordenación donde se engloba. Para la parcela 1 se mantiene su destino como aparcamiento de camiones, y la edificabilidad máxima sobre rasante de 500 m². Perfil de una planta y altura máxima de 10,00 metros a la parte inferior de la cercha, correspondientes a un muelle de descarga de 1,20 metros y 8,00 metros de altura libre interior. La altura máxima de coronación de nave en el perímetro exterior será de 13,00 metros. Dentro de este volumen podrán disponerse entreplantas de oficinas, en las condiciones de altura ya definidas para la parcelas industriales.

CAPITULO 4.15.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS DE GARAJE, USO EXCLUSIVO.

Artículo 4.15.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.15.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, o en su caso, remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente.

Artículo 4.14.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

1.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

La regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente

En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

Se podrán construir altillos o entreplantas, sólo cuando formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable, pero la superficie construida de estos altillos o entreplantas deberá formar parte de la edificabilidad total ya definida.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas. Se permite la ocupación total de la parcela y para la materialización de la edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

Artículo 4.15.2.- REGIMEN DE USO**Artículo 4.15.2.1.- Descripción del Régimen de Uso**

- Uso característico: · **Garaje.** (En sus categorías 3ª y 4ª, en cualquiera de sus modalidades -uso público y uso privado-).
- Uso autorizados: · Podrán autorizarse por el planeamiento pormenorizado usos industriales de 1ª y 2ª categorías, así como de 3ª en su modalidad de estaciones de servicio; usos comerciales de 1ª y 2ª categorías; usos de equipamiento comunitario y usos de infraestructuras de servicios, compatibles con el uso característico.
- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.15.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.15.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan por el planeamiento pormenorizado)

Artículo 4.15.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL

	Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TK-01	Edificio de Garajes	714	714	2.142	100	3

Artículo 4.15.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² /m ²
TK-01	Edificio de Garajes	Edificabilidad regulada mediante el grafiado en planos

CAPITULO 4.16.- USOS TERCARIOS. PARCELAS DE USOS COMERCIALES DIVERSOS (Comercial y Grandes Superficies).

Artículo 4.16.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.16.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente.

Artículo 4.16.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

1.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

La regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente

En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

Se podrán construir altillos o entreplantas, sólo cuando formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable, pero la superficie construida de estos altillos o entreplantas deberá formar parte de la edificabilidad total ya definida.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas. En esta Calificación la edificabilidad autorizada bajo rasante deberá de contemplar en todo caso el cumplimiento de lo establecido en el Título 3º referido a los estándares de plazas de aparcamiento. Se permite la ocupación total de la parcela y para la materialización de la edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

Artículo 4.16.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.16.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Comercial.** (En todas sus categorías. Se remite al planeamiento pormenorizado el establecimiento de las regulaciones específicas al respecto, así como la definición, en su caso, de alguna o algunas de dichas categorías como uso característico, o, la restricción de la posibilidad de implantación de algunas de ellas).

- Usos autorizados:
 - **Industriales.** (1ª y 2ª categorías).

 - **Terciarios.** (Otras modalidades. Serán reguladas de manera específica para cada zona o parcela). Garaje. (En todas sus categorías. Su implantación deberá ser objeto para cada zona o parcela).

 - **Equipamiento comunitario.** (En todas sus modalidades con excepción de la de servicios públicos en sus modalidades asimilables a los usos industriales).

 - **Centros de transformación de energía eléctrica.**

- Usos prohibidos.
 - **Residenciales**

 - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas de forma expresa).

 - **Rurales.**

 - **Equipamiento de servicios públicos.** (En sus modalidades asimilables a los usos industriales).

Artículo 4.16.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.16.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presente ordenanzas y en el planeamiento pormenorizado correspondiente).

Artículo 4.16.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL

Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TC-01 Comercial Jaizkibel					
TC-02 Puente Santiago					
TC-03 Calle Navegantes	201	201	201	100	1
TC-04 Tiendas en Behobia	1.328	1.328	1.328	100	1
					Incluido en ámbito 8.3.12
TC-05 C. Comercial Araso	139.892	38.627	40.400	35	1
TC-06 Comercial Txumarraga	3.676	1.245	2.329	34	2
TC-07 Comercial Eskortza	4.450	2.286	4.288	51	1-2
					La superficie construida definida incluye la totalidad de la superficie edificada, incluso la localizada en plantas de semisótano y sótano
TC-08 Comercial Mendibil	7.059	7.059	13.072	100	2-4
					Superficie construida total de 32.250 m ² , de los que 19.178 m ² se localizan bajo rasante y 13.072 m ² sobre rasante. La superficie construida total destinada al aparcamiento de vehículos es de 14.118 m ² , toda ella localizada bajo rasante. La superficie construida total destinada al uso comercial es de 18.132 m ² , con 5.060 m ² de esta superficie ubicada en planta bajo rasante.
TC-09 Muga Behobia	623	303	303	48	1
					Edificabilidad bajo rasante de 303 m ² en una planta de semisótano.
TC-10 Antton Ttipi	6.423	1.900	4.414	30	1-3
					Se contempla la edificabilidad total definida para esta parcela, tanto la destinada a uso comercial como la destinada a gasolinera.

Artículo 4.16.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE

Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² / m ²
TC-01 Comercial Jaizkibel	Se elimina esta calificación terciaria
TC-02 Puente Santiago	Edificabilidad definida mediante el grafiado en planos
TC-03 Calle Navegantes	Edificabilidad definida mediante el grafiado en planos
TC-04 Tiendas en Behobia	Incluido en ámbito 8.3.12

- TC-05 Centro Comercial Araso** Edificabilidad sobre rasante de 40.400 m² regulada mediante el grafiado en planos. Se contempla el mantenimiento de otras condiciones de edificación y de las condiciones de uso definidas por el Plan Parcial de la Actuación terciaria del Area de Araso, aprobado definitivamente el 19 de Junio de 1996, así como de la 2ª Modificación de este Plan Parcial aprobada definitivamente el 25 de Junio de 1997. Se incorpora el grafiado de la alineación máxima de la edificación corregido respecto de lo establecido en el planeamiento de referencia.
En cuanto a las condiciones de edificabilidad bajo rasante se estará a lo establecido en el planeamiento de referencia.
- TC-06 Comercial Txumarraga** Edificabilidad regulada mediante el grafiado en planos
- TC-07 Comercial Eskortza** Edificabilidad regulada mediante el grafiado en planos.
Se considera un perfil de planta sótano, semisótano y planta baja en la fachada oeste con frente a la parcela calificada como Terciario Gasolinera, y de planta baja con dos plantas altas retranqueadas 12 metros en la fachada este con frente a la parcela calificada como Industria Colectiva.
- TC-08 Comercial Mendibil** Edificabilidad regulada mediante el grafiado en planos y que se corresponde con el definido por la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 5.2.05, aprobado definitivamente el 28 de Mayo de 2003. Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación y de uso definidas por este planeamiento de referencia.
- TC-09 Muga Behobia** Edificabilidad sobre rasante de 455 m², grafiado en planos, permitiéndose la construcción de una entreplanta con una superficie máxima del 50% de la superficie de planta baja.
- TC-10 Antton Ttipi** Edificabilidad sobre rasante de 4.414 m². Se contempla el mantenimiento de las condiciones particulares de edificación definidas para esta parcela en el documento de Modificación del Plan Parcial del sector 8.2.01 A "Zaisa III" , aprobado definitivamente el 30 de Julio de 2003. Asimismo, y al amparo de lo definido en este planeamiento, se autoriza la ubicación en esta parcela del uso Terciario Gasolinera.

CAPITULO 4.17.- USOS TERCIARIOS. PARCELAS HOTELERAS

Artículo 4.17.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.17.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente.

Artículo 4.17.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

1.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

La regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente

En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

Se podrán construir altillos o entreplantas, sólo cuando formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral inseparable, pero la superficie construida de estos altillos o entreplantas deberá formar parte de la edificabilidad total ya definida.

- Edificabilidad bajo rasante:

Es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas, equivalente a un máximo del 100% de la edificabilidad autorizada sobre rasante y susceptible de construcción en las condiciones establecidas en el Título Tercero de la presente normativa. Asimismo, y para la materialización de esta edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

Artículo 4.17.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.17.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: • **Hotelero.** (En todas sus modalidades)
- Usos autorizados: • **Comerciales.** (De 2ª, 3ª y 4ª categorías).
 - **Terciarios** (Para otras modalidades diferentes del uso característico se remite al planeamiento pormenorizado la posibilidad de autorizar su implantación). Garaje. (En todas su categorías. Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).
 - **Equipamiento comunitario** (En todas sus modalidades con excepción de la de servicios públicos en sus variantes asimilables a los usos industriales).
 - **Centros de transformación de energía eléctrica.**
- Usos prohibidos: • **Residenciales.**
 - **Industriales.** (Salvo las categorías asimiladas a Usos comerciales).
 - **Rurales.**
 - **Equipamiento de servicios públicos.** (En sus modalidades asimilables a los usos industriales).

Artículo 4.17.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.17.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero del presente documento y en el planeamiento pormenorizado correspondiente).

Artículo 4.17.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL

Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
TH-01 Hotel Alcázar	2.860	876	2.060	31	4
TH-02 Hotel Urdanibia	13.500	1.315	5460	10	3+BC
TH-03 Arretxe Ugalde	6.328	291	492	4,6	Existente
TH-04 Hotel Eskortza	3.300	870	2.355	26	3
TH-05 Zaisa 2ª Fase	2.360	805	2.200	34	3

Artículo 4.17.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE

Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² / m ²
TH-01 Hotel Alcázar	0,80 La modificación de las condiciones de edificación existentes implica la redacción del correspondiente Estudio de Detalle
TH-02 Hotel Urdanibia	Edificabilidad existente
TH-03 Arretxe Ugalde	0,20 Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas por la Modificación del Plan Parcial de Arretxe Ugalde, aprobado definitivamente el 31 de Enero de 2001, y en el que se contempla una ocupación máxima de 644 m ² , una altura de la edificación de 7,00 metros y un perfil máximo de de dos plantas y planta bajo cubierta. Asimismo se deberá contemplar el mantenimiento del molino existente cuya superficie construida actual queda reflejada en el cuadro referido al estado actual.
TH-04 Hotel Eskortza	Edificabilidad regulada mediante el grafiado en planos. Se contempla la edificación de una planta bajo rasante.
TH-05 Zaisa 2ª Fase	Edificabilidad regulada mediante el grafiado en planos.

CAPITULO 4.18.- USOS TERCARIOS. PARCELAS DE PARQUE EMPRESARIAL

Artículo 4.18.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.18.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se remite al planeamiento pormenorizado correspondiente, pudiéndose realizar a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta.

Artículo 4.18.1.2.- Condiciones Específicas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable y en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 4.18.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.18.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Industriales.** (En sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, exclusivamente en aquellas modalidades de alto nivel tecnológico tales como informática, biotecnología, nuevos materiales, electrónica, tecnologías ambientales, laboratorios, centros de investigación científica y tecnológica, centros formativos y otros similares que por su características de operación, ausencias de emisiones contaminantes significativas y necesidades de movimiento y almacenamiento de mercancías poco relevantes, permiten un elevado nivel de calidad ambiental en la implantación y resulten compatibles con los usos terciarios considerados, asimismo como característicos en la zona).
 - **Terciarios:** Oficinas (en todas sus modalidades sin limitación de tamaño) y comerciales (en sus categorías 1ª, 2ª y 3ª).
- Usos autorizados:
 - **Vivienda.** (Deberá ser autorizado por el planeamiento pormenorizado correspondiente).
 - **Terciarios:** (comerciales de categoría 4ª cuando lo autorice expresamente el planeamiento pormenorizado correspondiente). Otros (Hotelero, recreativos, sanitarios, asistenciales y terciarios diversos cuando así lo autorice el planeamiento pormenorizado). Garaje

(Exclusivamente como usos auxiliares de los usos principales que ocupen la parcela, y, en planta baja o bajo rasante).

- **Equipamiento comunitario.** (En todas sus modalidades con excepción de la de servicios públicos en sus modalidades asimilables a los usos industriales).
 - **Centros de transformación de energía eléctrica.**
- Usos prohibidos:
- **Residenciales** (Cuando no esté autorizado de forma expresa por el planeamiento de desarrollo correspondiente)
 - **Industriales.** (En sus categorías no autorizadas de forma expresa)
 - **Rurales.**
 - **Equipamiento de servicios públicos.** (En sus modalidades asimilables a los usos industriales).

Artículo 4.18.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.18.3.- REGIMEN DE DOMINIO

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establezcan en el Capítulo 3.7 del Título Tercero de las presentes ordenanzas y por el planeamiento pormenorizado).

CAPITULO 4.19.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. AUTOPISTA (VA), VIARIO INTERURBANO (VI) Y VIARIO URBANO ESTRUCTURANTE (VE).

En virtud de las facultades y competencias reconocidas al territorio histórico, cuando corresponda, será de aplicación el régimen jurídico privativo regulado por la Norma Foral de aplicación de Carreteras y Caminos de Gipúzkoa.

Artículo 4.19.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.19.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones aisladas destinadas a los usos auxiliares de las autopistas, autorizados por la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.19.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.19.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Circulación rodada**
- Usos autorizados: · Usos auxiliares de las autopistas, autovías y carreteras autorizados por la legislación sectorial aplicable -áreas de conservación y explotación; estaciones de servicio de combustible; áreas de aparcamiento y descanso; básculas de pesaje; puestos de socorro y otros-.
- Usos prohibidos: · Todos los no autorizados de forma expresa

Artículo 4.19.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- **Dominio público.** (Ministerio de Obras Públicas Transporte, Dpto. de Carreteras y Transportes- Diputación Foral de Gipúzkoa- , Gobierno de Navarra, Ayuntamiento de Irún, según los casos).

Asimismo, las zonas de dominio público de las carreteras y, en concreto, sus taludes, terraplenes y demás elementos definidos en el artículo 8 de la Norma Foral 17/1994, de 25 de noviembre, de Carreteras y Caminos de Gipúzkoa, forman parte de y tienen la calificación de Sistema General Viario.

CAPITULO 4.20.- S. DE COMUNICIONES VIARIAS. VIARIO URBANO DISTRIBUIDOR (VD), VIARIO URBANO LOCAL (VL).

En virtud de las facultades y competencias reconocidas al territorio histórico, cuando corresponda, será de aplicación el régimen jurídico privativo regulado por la Norma Foral de aplicación de Carreteras y Caminos de Gipúzkoa.

Artículo 4.20.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.20.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser regladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.

Artículo 4.20.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.20.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: • **Circulación rodada.**
- Usos autorizados: • **Aparcamiento**
 - **Circulación peatonal**
 - **Garaje.** (De 3ª y 4ª categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado).
 - **Centros de infraestructuras de servicios** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).
 - **Usos auxiliares de las Vías Urbanas**, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
- Usos prohibidos: • **Todos los no autorizados de forma expresa.**

Artículo 4.20.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- **Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).

CAPITULO 4.21.- S. DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO APARCAMIENTO (VP)

Artículo 4.21.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.21.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser reguladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado, y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas y de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

Respecto de la edificabilidad bajo rasante se considerará la posibilidad de ocupar el 100% de la superficie calificada con este fin, así como el perfil máximo de tres plantas bajo rasante.

Artículo 4.21.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.21.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: • **Estacionamiento de vehículos.**

- Usos autorizados: • **Terciarios:**
 - Usos comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).
 - Otros usos terciarios. (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).

 - **Equipamiento de servicios públicos** (En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares).

 - **Centros de infraestructuras de servicios.** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).

 - Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

- Usos prohibidos: • Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.21.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- **Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún. La implantación de los usos de titularidad privada autorizados se realizará en régimen de concesión administrativa).

CAPITULO 4.22.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS. VIARIO PRIVADO (VK).

Artículo 4.22.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.22.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante, las cuales deberán ser regladas de manera expresa por el planeamiento pormenorizado y, de la implantación sobre rasante, de los elementos funcionales propios y al servicio de las Vías Urbanas.

Respecto de la edificabilidad bajo rasante se considerará la posibilidad de ocupar el 100% de la superficie calificada con este fin, así como el perfil máximo de tres plantas bajo rasante.

Artículo 4.22.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.22.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: • **Circulación rodada.**

- Usos autorizados: • **Aparcamiento**
 - **Circulación peatonal**
 - **Garaje.** (De 3ª y 4ª categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento pormenorizado).
 - **Centros de infraestructuras de servicios** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).
 - Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

- Usos prohibidos: • Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.22.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- **Dominio privado.** (Con la limitación de las servidumbres de uso público que expresamente se establecen en el Capítulo 3.7 del Título Tercero del presente documento y en el planeamiento pormenorizado correspondiente).

CAPITULO 4.23.- COMUNICACIONES FERROVIARIAS. VIAS FERREAS (FV)

Artículo 4.23.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.23.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Construcciones vinculadas a los usos ferroviarios en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en su caso, con las determinaciones contenidas en el planeamiento que se pudiera desarrollar.

En todo caso, la reestructuración de las playas de vías existentes en el término municipal, así como la elaboración de la propuesta de intermodalidad de medios de transporte deberán de realizarse a través de la correspondiente o correspondientes modificaciones del planeamiento general y no simplemente mediante un plan especial.

Artículo 4.23.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.23.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Ferroviario.**
- Usos prohibidos: · Todos con excepción del característico.

Artículo 4.23.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- Red Renfe: · Dominio público. (Ministerio de Obras Públicas y Transportes).
- Red Eusko Trenbideak: · Dominio público. (Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).

CAPITULO 4.24.- COMUNICACIONES FERROVIARIAS. ESTACIONES (FE)

Artículo 4.24.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.24.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Edificación vinculada a los usos ferroviarios y a los usos auxiliares de los mismos, en las condiciones establecidas por la legislación sectorial aplicable y, de acuerdo en su caso, con las determinaciones contenidas en el planeamiento pormenorizado que se pudiera desarrollar.

Artículo 4.24.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.24.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Ferroviario.**
- Usos autorizados: · Usos asimilados al uso ferroviario de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial aplicable.
- Usos prohibidos: · Todos con excepción de los autorizados de forma expresa.

Artículo 4.24.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- Red Renfe: · Dominio público. (Ministerio de Obras Públicas y Transportes).
- Red Eusko Trenbideak: · Dominio público. (Departamento de Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco).

CAPITULO 4.25.- CAUCES FLUVIALES. PARCELAS EN ZONAS C (CC, CF, CR)

Artículo 4.25.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.25.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

El régimen general de edificación de los cauces fluviales es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1998, así como en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 4.25.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.25.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Protección Ambiental**
 - **Elementos Territoriales**
- Usos autorizados:
 - **Ocio y Esparcimiento** (Siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona).
 - **Usos de Espacios Libres** (Siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona).
 - **Infraestructuras Hidráulicas** (Siempre que sean compatibles con los objetivos de protección de la zona).
 - Otros usos compatibles con los objetivos de protección de la zona).
- Usos prohibidos:
 - Los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Artículo 4.25.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD

- **Dominio público.** (Comunidad Autónoma del País Vasco).

CAPITULO 4.26.- ESPACIOS LIBRES (LP, LJ, LL, LK)

Artículo 4.26.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.26.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Sobre rasante se autoriza exclusivamente la implantación de construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones.

Bajo rasante podrán disponerse construcciones no provisionales, destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, las cuales deberán preverse de manera expresa por el planeamiento pormenorizado o calificación pormenorizada.

Respecto de la edificabilidad bajo rasante se considerará la posibilidad de ocupar el 100% de la superficie calificada con este fin, así como el perfil máximo de tres plantas bajo rasante.

Artículo 4.26.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.26.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico:
 - **Espacios libres urbanos.** (En los casos que la legislación urbanística lo determina el planeamiento pormenorizado deberá definir la modalidad específica de uso asignada - parque, espacio libre, jardines, áreas recreativas o, espacios libres peatonales-).
 - **Circulación peatonal.**
 - **Carril-bici.**
- Usos autorizados:
 - **Terciarios:**
 - Comerciales. (Exclusivamente de 1ª categoría en régimen de concesión administrativa).
 - Otros usos terciarios (Como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal).
 - **Equipamiento comunitario.** (En sus modalidades compatibles con el uso de espacios libres, que serán autorizados de manera particularizada para cada Area).
 - **Circulación rodada y aparcamiento.** (En situación de preferencia para la circulación peatonal).
 - **Garaje.** (De 3ª y 4ª Categorías. Se implantarán exclusivamente bajo rasante cuando lo autorice de forma expresa el planeamiento o calificación pormenorizados).

- **Equipamiento de servicios públicos.** (En su modalidad de aseos públicos, y, en otras similares).
 - **Centros de infraestructuras de servicios** (Se implantarán exclusivamente bajo rasante).
 - Usos auxiliares de las Vías Urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.
- Usos prohibidos:
- Todos los no autorizados de forma expresa.

Artículo 4.26.3.- REGIMEN DE DOMINIO Y TITULARIDAD:

- **Dominio público.** (Ayuntamiento de Irún).

En los Espacios Libres con aprovechamiento bajo rasante (LK), se remite al Planeamiento pormenorizado el Régimen General de Dominio- público o privado y las condiciones de Titularidad del **subsuelo**, manteniéndose en todo caso **el dominio público de la superficie**.

CAPITULO 4.27.- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 4.27.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.27.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Parcelas en la que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación, mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente.

La modificación de las condiciones actuales de edificación, deberá ser contemplada mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 4.27.1.2.- Condiciones Especificas de Regulación de la Forma de Edificación

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

1.- Condiciones de edificación. Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad sobre rasante:

La regulación se realiza a través de la definición gráfica de las alineaciones y alturas de la edificación o mediante la definición de un coeficiente de edificabilidad referido a la parcela neta, o en su caso remitiéndose al planeamiento pormenorizado correspondiente

En los casos de parcelas ya edificadas se consolida en cada una de ellas el aprovechamiento edificatorio de las construcciones que las ocupan, medido de acuerdo con los criterios establecidos en el presente documento.

- Edificabilidad bajo rasante:

En esta Calificación la edificabilidad autorizada bajo rasante deberá de contemplar en todo caso el cumplimiento de lo establecido en el Título 3º referido a los estándares de plazas de aparcamiento. Para la materialización de la edificabilidad se establece una limitación máxima de tres plantas bajo rasante.

En los casos de parcelas ya edificadas en los que se superaran estos parámetros máximos de la edificabilidad bajo rasante, se considera la consolidación de lo existente.

Artículo 4.27.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.27.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Usos característicos:
 - **Equipamiento comunitario.** (En las modalidades existentes, y, en su caso, en las que establezca el planeamiento pormenorizado correspondiente).

Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos característicos de una parcela, podrán implantarse en ella otras modalidades diferentes si se comprobara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran motivos suficientes de utilidad pública o interés social.

- Usos autorizados:
 - **Vivienda.** (Exclusivamente como uso auxiliar del uso característico- Dos (2) viviendas).
 - **Usos terciarios.** (Los que eventualmente se autoricen, o, en su caso el planeamiento pormenorizado, por ser manifiestamente compatibles y complementarios del uso característico). Garaje. (En todas sus categorías. Su implantación deberá ser objeto de regulación expresa por el planeamiento pormenorizado).
 - **Centros de las redes de servicios.**
- Usos prohibidos:
 - **Vivienda.** (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autoriza).
 - **Industriales.**
 - **Terciarios.** (Fuera de las condiciones en las que expresamente se autorizan).

Artículo 4.27.2.2.- Condiciones Específicas de Implantación de los Usos

Será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo 3.8 del Título Tercero de la presente normativa, y referido a las condiciones generales de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso no residencial, así como las disposiciones contenidas en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 4.27.3.- REGIMEN DE DOMINIO

El régimen general de dominio -público o privado- y las condiciones de titularidad serán las ya establecidas, y, en su caso, serán asignadas por el planeamiento pormenorizado correspondiente, el cual deberá cumplimentar en todo caso las exigencias mínimas de incorporación al dominio público de las parcelas de carácter dotacional establecidas por la legislación urbanística vigente.

La eventual implantación de usos de equipamiento comunitario de titularidad privada en las parcelas adscritas al dominio público se realizará en régimen de cesión o concesión administrativa, en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

Artículo 4.27.4.- DATOS DE ESTADO ACTUAL:

EA.- Equipamiento Asistencial

Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
EA-01 Hogar Jubilado	609	290	871	48	3
EA-02 Guardería municip.	2.000	1.260	1.260	63	1
EA-03 Residen. Mendibil	3.795	914	3.064	24	4
EA-04 Lekaenea	1.263	620	2.500	49	4-5

EC.- Equipamiento Cultural

Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
EC-01 Palacio Urdanibia	19.800	712	1.522	4	2
EC-02 Palacio Ducoureau	397	397	1.157	100	3
Ampliación	350	350	1.050	100	3
EC-03 “La Sindical”	870	280	1.122	32	4
EC-04 Villa M^a Luisa	354	354	888	100	3
EC-05 Ikust Alaia	3.173	560	1.454	18	3
EC-06 Euskaltegi	1.108	375	1.125	33	3
EC-07 Martindocenea	437	437	1.311	100	3
EC-08 Larramendiarena	828	217	631	26	3
EC-09 Edificio “Uri”	4.046	3.587	10.584	88	3
EC-10 Museo Oiasso	2.262	689	1.839	30	3
EC-11 Deskarga	2.998	338	338	11	1
EC-12 Palmera-Montero	2.539	0	0	0	0
EC-13 Cuerpo de Guardia	277	236	236	85	1

Edificabilidad bajo rasante de 236 m² distribuida en una única planta de sótano.

ED.- Equipamiento Deportivo Público

	Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
ED-01	Colegio Elatzeta	4.300	0	0	0	0
ED-02	Frontón Ventas	1.430	0	0	0	0
ED-03	Hípica		Se elimina esta calificación			
ED-04	Parque Jaizubia	27.125	0	0	0	0
ED-05	Polideport. Artaleku	9.495	6.597	13.194	69	2
ED-06	Frontón Urazu		Se elimina esta calificación			
ED-07	Artía	20.880	0	0	0	0
ED-08	Stadium Gal	22.620	1.136	2.921	5	2
ED-09	Santiagotarrak	2.375	1.163	1.163	49	1
ED-10	Frontón Lapice	5.200	0	0	0	0
ED-11	Aranibar	6.407	0	0	0	0
ED-12	Poblado Urdanibia	4.642	0	0	0	0
ED-13	Azken Portu	5.098	3.489	7.179	68	3

EE.- Equipamiento Escolar Público

	Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número de Plantas
EE-01	Ikastola Txingudi	8.300	2.520	3.060	30	1
EE-02	Colegio Anaka	9.135	2.618	4.427	29	2
EE-03	Ikastola Anaka	1.260	363	690	29	2
EE-04	Escuela Anaka	734	200	400	27	2
EE-05	I.F.P. Plaiaundi	14.750	2.640	6.343	18	2
EE-06	Colegio Jaizkibel		Se elimina esta calificación			
EE-07	Instituto Pío Baroja	8.732	1.527	5.966	17	4
EE-08	I.F.P. Bidasoa	3.572	927	4.635	26	5
EE-09	Colegio Belascoenea	3.660	955	2.865	26	3
EE-10	Preescolar Belascoenea	1.622	444	888	27	2
EE-11	Parvulario Larreaundi	814	580	580	71	1
EE-12	Escolar Larreaundi	1.150	180	180	16	1
EE-13	Colegio Santa Elena	13.550	1.168	3.504	9	3
EE-14	Colegio Dumboa	10.798	1.447	4.045	13	3
EE-15	Ikastola Toki-Alai	4.340	764	764	18	1
EE-16	Escuela Pública Ibarla	1.121	306	565	27	2
EE-17	Colegio Gazteluzahar	6.480	1.081	3.213	17	3
EE-18	Preescolar Behobia		Se elimina esta calificación			
EE-19	Escolar Behobia	2.600	668	1.336	26	2
EE-20	E.P.A. Lapice	3.120	339	678	11	2
EE-21	Escolar Puiana	5.600	0	0	0	0

EI.- Equipamiento Institucional

Establecimiento		Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número De Plantas
EI-01	Instituto Inmigración	2.550	1.398	3.717	55	3
EI-02	Ertzaina	3.840	800	2.400	21	3
EI-03	Guardia Civil	7.200	1.640	10.808	23	7
EI-04	Policía Nacional	1.190	632	1.392	53	3
EI-05	Matadero	2.200	1.068	1.348	49	2
EI-06	Antiguo Hospital	14.765	4.297	6.309	29	2
EI-07	Ficoba	52.074	9.214	11.876	18	1-2-3

EL.- Equipamiento Asistencial Privado

Establecimiento		Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número De Plantas
EL-01	Peio Bixente	1.920	1.920	6.670	100	3
La superficie construida definida incluye la contabilización de la totalidad de la superficie edificada en cada una de las plantas (semisótano, tres plantas altas y torreones).						

EM.- Equipamiento Sanitario Público

Establecimiento		Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número De Plantas
EM-01	Cruz Roja	333	333	1.665	100	5
EM-02	Ambulatorio	1.426	522	2.089	37	4
EM-03	Centro de Salud	2.760	659	1.977	24	3

EN.- Equipamiento Aduanero

Establecimiento		Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número De Plantas
EN-01	Behobia 1	200	0	0	0	0
EN-02	Behobia 2	200	0	0	0	0
EN-03	Zaisa 1ª Fase	22.992	0	0	0	0

ER.- Equipamiento Religioso

	Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número De Plantas
ER-01	Iglesia c/. Andrearriaga	780	191	191	24	1
ER-02	Iglesia Plaza Arbiun	2.752	728	728	26	1
ER-03	Iglesia Anaka	2.092	585	1.170	28	1
ER-04	San Gabriel	529	529	529	100	1+coro
ER-05	Iglesia del Juncal	11.775	1.653	1.899	14	1
ER-06	Santa Elena	160	49	49	31	1
ER-07	Ermita Santa Elena	710	240	240	34	1
ER-08	Igles. c/Arturo Campión	1.836	1836	2.848	100	2
ER-09	San José Obrero	715	295	295	41	1
ER-10	Igles. c/Dario Regoyos	561	561	561	100	1
ER-11	Iglesia en Behobia	251	251	251	100	1
ER-12	Ermita en Aranibar	400	224	224	56	1

EP.- Equipamiento Escolar Privado

	Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número De Plantas
EP-01	Dot. Escolar Jaizkibel	9.265	0	0	0	0
EP-02	San Vicente Paul	2.214	1223	4.256	55	4
EP-03	Erain Txiki	1.505	284	758	19	3
EP-04	Colegio El Pilar	23.323	3.662	12.971	16	4
EP-05	La Salle c/.San Marcial		Se elimina esta calificación			
EP-06	La Salle	32.500	5.082	15.620	16	4
EP-07	Parvulario Sta. Teresa	3.002	465	897	15	2

ES.- Equipamiento de Servicios Públicos

	Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número De Plantas
ES-01	Bomberos	11.080	1.144	1.144	10	1
ES-02	Lazareto agropecuario		Se elimina esta calificación			
ES-03	Tanatorio	4.075	800	1.600	20	2
ES-04	Mercado Urazu	720	702	1.404	100	2
ES-05	Palacio de Justicia	2.961	1.739	3.670	59	3
ES-06	Garbigune	8.649	0	0	0	0

ES-07	ITV en Behobia	6.600	1.409	1.713	21	2
--------------	-----------------------	-------	-------	-------	----	---

EX.- Equipamiento Sin Definir

	Establecimiento	Sup. Calific. m ²	Sup. Ocup. m ²	Sup. Constr. m ²	Ocup. Actual %	Número De Plantas
EX-01	Araso	964	0	0	0	0
EX-02	Oianzabaleta	1.270	0	0	0	0
EX-03	Puiana	1.907	0	0	0	0
EX-04	Subida Blaia	536	0	0	0	0

Artículo 4.27.5.- REGULACION DE LA EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:

EA.- Equipamiento Asistencial

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² / m ²
EA-01	Hogar Jubilado	Regulado mediante el grafiado en planos
EA-02	Guardería municip.	0,65
EA-03	Residen. Mendibil	0,80
EA-04	Lekaenea	Regulado mediante el grafiado en planos Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas para esta parcela en el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito 3.2.03 aprobado definitivamente el 29 de Marzo de 2006. A este respecto se permite la ocupación bajo rasante de la totalidad de la parcela, incluso la parte de la misma calificada como LK y que da frente a la calle Lucas de Berroa.

EC.- Equipamiento Cultural

	Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² / m ²
EC-01	Palacio Urdanibia	Incluido en el ámbito 2.1.05 Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.
EC-02	Palacio Ducoureau	Volumen consolidado grafiado en planos
EC-03	“La Sindical”	2,00
EC-04	Villa M^a Luisa	Volumen consolidado grafiado en planos
EC-05	Ikust Alaia	0,60

EC-06	Euskaltegi	Se establece una edificabilidad máxima sobre rasante (incluido volumen existente y ampliación) de 1.200 m ² , así como la obligatoriedad de desarrollar un Estudio de Detalle que defina las condiciones particulares de la edificación
EC-07	Martindocenea	Volumen consolidado grafiado en planos
EC-08	Larramendiarena	1,00
EC-09	Edificio "Uri"	2,61
		Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas para esta parcela en la "Modificación del Plan General en el solar del antiguo edificio Uri" aprobada definitivamente el 23 de Marzo de 2008.
EC-10	Museo Oiasso	1,10
		Edificabilidad total de 2.500 m ² , incluida la ampliación prevista. Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas para esta parcela en el Estudio de Detalle del ámbito de Eskoleta aprobado definitivamente el 30 de diciembre de 2009.
EC-11	Deskarga	0,60
EC-12	Palmera-Montero	2,00
		Edificabilidad de 5.332 m ² , ocupación máxima sobre rasante de 1.333 m ² , y perfil máximo de cinco plantas y planta ático. Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas para esta parcela en el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Palmera-Montero aprobado definitivamente el 2 de diciembre de 1997.
EC-13	Cuerpo de Guardia	Volumen consolidado grafiado en planos. Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, así como a lo definido en el Catálogo de Patrimonio adjunto al presente planeamiento general.

ED.- Equipamiento Deportivo Público

Establecimiento		Indice de Edificabilidad m ² / m ²
ED-01	Colegio Elatzeta	0,60
ED-02	Frontón Ventas	Regulado mediante el grafiado en planos
ED-03	Hípica	Calificación eliminada y parcela incluida en el ámbito 2.1.05
ED-04	Parque Jaizubia	0,20
ED-05	Polideport. Artaleku	Regulado mediante el grafiado en planos
ED-06	Frontón Uranzu	Se elimina esta calificación
ED-07	Artía	0,10
ED-08	Stadium Gal	Incluido en el ámbito 4.2.03
ED-09	Santiagotarrak	Incluido en el ámbito 4.2.03
ED-10	Frontón Lapice	0,60
ED-11	Aranibar	0,10
ED-12	Poblado Urdanibia	0,10
ED-13	Azken Portu	1,50

EE.- Equipamiento Escolar Público

Establecimiento		Indice de Edificabilidad m ² / m ²
EE-01	Ikastola Txingudi	0,60
EE-02	Colegio Anaka	0,60
EE-03	Ikastola Anaka	0,60
EE-04	Escuela Anaka	0,60
EE-05	I.F.P. Plaiaundi	0,60
EE-06	Colegio Jaizkibel	Se elimina esta calificación
EE-07	Instituto Pío Baroja	0,80
EE-08	I.F.P. Bidasoa	1,40
EE-09	Colegio Belascoenea	0,80
EE-10	Preescolar Belascoenea	0,60
EE-11	Parvulario Larreaundi	0,80
EE-12	Escolar Larreaundi	0,60
EE-13	Colegio Santa Elena	0,60
EE-14	Colegio Dumboa	0,60
EE-15	Ikastola Toki-Alai	0,60
EE-16	Escuela Pública Ibarla	0,60
EE-17	Colegio Gazteluzahar	Incluido en el Ambito 8.1.07
EE-18	Preescolar Behobia	Se elimina esta calificación
EE-19	Escolar Behobia	0,60
EE-20	E.P.A. Lapice	0,60
EE-21	Escolar Puiana	0,90

Parcela destinada a la construcción de un centro de Preescolar y otro destinado a educación Infantil. Para cada uno de estos establecimientos se consideran las siguientes condiciones:

Centro Preescolar: Edificabilidad física sobre rasante de 2.000 m², y de 1.000 m² bajo rasante. Perfil orientativo de una planta bajo rasante y dos plantas altas.

Centro Infantil: Edificabilidad física sobre rasante de 3.000 m², y de 1.000 m² bajo rasante. Perfil orientativo de una planta bajo rasante y tres plantas altas.

EI.- Equipamiento Institucional

Establecimiento		Indice de Edificabilidad m ² / m ²
EI-01	Instituto Inmigración	Incluido en ámbito 3.2.09
EI-02	Ertzaina	0,80
EI-03	Guardia Civil	1,60
EI-04	Policía Nacional	1,60
EI-05	Matadero	0,80
EI-06	Antiguo Hospital	0,80

EI-07 Ficoba

0,40

Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas por el Plan Especial del ámbito 4.2.01, aprobado definitivamente el 8 de Junio de 1999. Se incorpora el grafiado de la alineación máxima de la edificación corregido respecto de lo establecido en el planeamiento de referencia. La edificabilidad bajo rasante no debe superar la alineación máxima grafiada.

EJ.- Equipamiento Deportivo Privado

Establecimiento		Indice de Edificabilidad m ² / m ²
EJ-01	Golf	0,01
EJ-02	Poblado Urbanibia -1	0,01
EJ-03	Poblado Urbanibia -2	0,01

Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas por la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Poblado de Urdanibia, aprobado definitivamente el 14 de Marzo de 1996, y en el que se contempla una superficie construida máxima de 170 m² y un perfil máximo de dos plantas.

EJ-04 Ibarrola-Harrobia

0,49

Superficie construida máxima de 1.135 m², ocupación máxima de parcela del 50%, retiros mínimos de 3 metros a cualquier linde de parcela y perfil máximo de una sola planta. Edificabilidad máxima bajo rasante de 200 m² a ubicar bajo la ocupación de la edificación sobre rasante. Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas para esta parcela en el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito Ibarrola-Harrobia aprobado definitivamente el 26 de Mayo de 1999.

EJ-05 Trinkete de Behobia

Regulado mediante el grafiado en planos.

EL.- Equipamiento Asistencial Privado

Establecimiento		Indice de Edificabilidad m ² / m ²
EL-01	Peio Bixente	Regulado mediante el grafiado en planos

Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas por el Plan Especial de Reforma Interior de Peio Bixente, aprobado definitivamente el 27 de Abril de 2006, y en el que se contempla una superficie construida máxima de 6.670 m² y un perfil máximo de planta semisótano, tres plantas altas y planta de torreones.

EM.- Equipamiento Sanitario Público

Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² / m ²
EM-01 Cruz Roja	Regulado mediante el grafiado en planos
EM-02 Ambulatorio	1,60
EM-03 Centro de Salud	0,80

EN.- Equipamiento Aduanero

Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² / m ²
EN-01 Behobia 1	1,00
EN-02 Behobia 2	1,00
EN-03 Zaisa 1ª Fase	0,07
	Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas para esta parcela en la Modificación del Plan Especial de Zaisa, aprobado definitivamente el 30 de Julio de 1997

ER.- Equipamiento Religioso

Establecimiento	Indice de Edificabilidad m ² / m ²
ER-01 Iglesia c/. Andrearriaga	0,60
ER-02 Iglesia Plaza Arbiun	0,60
ER-03 Iglesia Anaka	0,60
ER-04 San Gabriel	Volumen consolidado grafiado en planos
ER-05 Iglesia del Juncal	Volumen consolidado grafiado en planos. Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.
ER-06 Santa Elena	Volumen consolidado grafiado en planos. Para cualquier actuación se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.
ER-07 Ermita Santa Elena	Volumen consolidado grafiado en planos
ER-08 Igles. c/Arturo Campión	Volumen consolidado grafiado en planos
ER-09 San José Obrero	Incluido en ámbito 6.3.08
ER-10 Igles. c/Dario Regoyos	Volumen consolidado grafiado en planos
ER-11 Iglesia en Behobia	Volumen consolidado grafiado en planos
ER-12 Ermita en Aranibar	Volumen consolidado grafiado en planos

EP.- Equipamiento Escolar Privado

Establecimiento		Indice de Edificabilidad m ² / m ²
EP-01	Dot. Escolar Jaizkibel	0,10
EP-02	San Vicente Paul	Regulado mediante el grafiado en planos
EP-03	Erain Txiki	0,60
EP-04	Colegio El Pilar	0,60
EP-05	La Salle c/.San Marcial	Se elimina esta calificación
EP-06	La Salle	0,60
EP-07	Parvulario Sta. Teresa	0,60

ES.- Equipamiento de Servicios Públicos

Establecimiento		Indice de Edificabilidad m ² / m ²
ES-01	Bomberos	0,20
ES-02	Lazareto agropecuario	Se elimina esta calificación.
ES-03	Tanatorio	Incluido en el ámbito 0.2.01
ES-04	Mercado Uranzu	Regulado mediante el grafiado en planos
ES-05	Palacio de Justicia	Regulado mediante el grafiado en planos
ES-06	Garbigune	0,15
ES-07	ITV en Behobia	0,50

Se refleja el grafiado de la alineación máxima de la edificación y se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas para esta parcela en la Modificación del Plan Especial de Zaisa, aprobado definitivamente el 30 de Julio de 1997

EX.- Equipamiento Sin Definir

Establecimiento		Indice de Edificabilidad m ² / m ²
EX-01	Araso	0,15
		Se contempla el mantenimiento de las condiciones de edificación definidas por el Plan Parcial de la Actuación terciaria del Area de Araso, aprobado definitivamente el 19 de Junio de 1996
EX-02	Oianzabaleta	0,40
		Ocupación máxima de 250 m ² , con un perfil máximo de planta baja y una planta alta

EX-03 Puiana

2,62

En correspondencia con lo establecido en la Modificación del Plan Parcial de Puiana, aprobada definitivamente el 29 de Noviembre de 1995, para esta parcela se establece una edificabilidad física sobre rasante de 5.000 m², y de 1.907 m² bajo rasante. Se permite la ocupación total de la parcela tanto sobre como bajo rasante. Se establece un perfil orientativo de una planta bajo rasante y de tres plantas altas.

EX-04 Subida Blaia

0,80

CAPITULO 4.28.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS. CENTROS DE LAS REDES DE SERVICIOS

Artículo 4.28.1.- REGIMEN DE EDIFICACION

Artículo 4.28.1.1.- Descripción del Régimen de Edificación

Edificación regulada por las condiciones generales que en cada caso defina la legislación sectorial aplicable, y, por las condiciones particulares que, en su caso, establezca el planeamiento pormenorizado correspondiente.

Artículo 4.28.2.- REGIMEN DE USO

Artículo 4.28.2.1.- Descripción del Régimen de Uso

- Uso característico: · **Centros de las redes de servicios.**(En la modalidad que establece la calificación pormenorizada, y, en su caso, el planeamiento pormenorizado correspondiente).

- Usos autorizados y prohibidos: · Todos los demás.

Artículo 4.28.3.- REGIMEN DE DOMINIO

El régimen general de dominio -público o privado- y las condiciones de titularidad de la parcela serán los ya definidos, y, en su caso, serán establecidos por el planeamiento pormenorizado correspondiente en función del uso específico asignado y de lo establecido al respecto por la legislación sectorial aplicable.

TITULO QUINTO

ORDENANZAS APLICABLES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 5.1.- DISPOSICIONES APLICABLES CON CARACTER GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.1.1.- Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Regulatoras en Suelo No Urbanizable

- 1.- La implantación y ejercicio de los usos urbanísticos y la edificación en Suelo No Urbanizable se ajustará en todo caso al régimen general de uso y edificación para las zonas de uso global así clasificadas, que se establece en el Título Primero del presente documento.
- 2.- Con carácter general, las edificaciones y construcciones que se implanten en Suelo No Urbanizable, previstas en el Plan General se adecuarán a los criterios de protección e integración ambiental establecidos en:
 - Las disposiciones legales vigentes, incluidas, entre otras, la Ley de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados.
 - Este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo.
 - Las ordenanzas que pudieran articularse en desarrollo de este Plan General.

Artículo 5.1.2.- Adaptación de las edificaciones al ambiente rural

- 1.- Condiciones de forma y volumen de las edificaciones:
 - Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones rurales tradicionales existentes en el Término Municipal. Deberán responder a una volumetría simple, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 o 4 aguas, y con una pendiente máxima de 40 %. A tal efecto, se prohíben expresamente las soluciones amansardadas.
 - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Perfil de edificación PB + 1
 - Altura de edificación 6,00 m.

(Estas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas directamente a usos rurales o de infraestructuras de servicios, que, por requisitos funcionales ineludibles, deban superarla).

- Longitud máxima:
 - Usos no rurales:..... 30.00 m
 - Usos rurales y usos asimilados:..... 50.00 m
- Ocupación en planta máxima (Por edificación):
 - Usos no rurales..... 600.00 m²
 - Usos rurales y usos asimilados:..... 900.00 m²
- Superficie de techo edificable máxima
(Por edificación):..... 900 m²(t)

2.- Condiciones respecto al tratamiento exterior de las edificaciones:

- Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja cerámica de color rojo, en cualquiera de sus variedades, prohibiéndose expresamente la utilización de pizarra, o la de losetas de acabado similar.
- Como materiales de fachada se utilizarán preferentemente el revoco pintado y las sillerías de caliza o arenisca, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón visto.
- El Ayuntamiento, previo informe técnico al respecto, podrá rechazar la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales.

3.- Condiciones de urbanización:

- Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y de las que se destinen a infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria -deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en el artículo 5.1.5. de la presente Normativa, así como abastecimiento de agua, saneamiento (artículo 5.1.6) y suministro de electricidad.
- Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento, en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en su caso, a las redes generales -viaria y de servicios urbanos- cuya capacidad resultara insuficiente para la implantación de determinados usos no rurales establecida.

4.- Condiciones de tratamiento del entorno:

Los cierres del entorno de las edificaciones serán preferentemente de piedra, raseados y pintados, metálicos -vallas o alambradas-, admitiéndose que se cierre un máximo de 1.500 m² con la inclusión de las edificaciones. En este entorno máximo, y con el objeto de no distorsionar el ambiente rural, no se admitirá que la pavimentación dura (hormigón, asfalto, baldosa, etc.) supere en superficie la construida de la edificación.

Por lo que al cierre de las propiedades rústicas o al de los diversos cultivos se refiere solamente se admitirán los cierres de estaca y alambre o los setos vegetales a base de espino, avellano u otras especies tradicionales, prohibiéndose muy particularmente los realizados a base de thuyas, lawsonianas y especies similares.

Tanto los cierres de estaca y alambre como los de fábrica se separarán del borde exterior de los caminos un mínimo de 90 cms. La distancia de plantación de los setos vegetales será función de su desarrollo previsible, debiendo quedar la parte exterior de los mismos una vez desarrollados a la citada separación de 90 cms. de los caminos a los que dan frente.

Se prohíben los muros de hormigón visto y los de bloque de hormigón no raseado. Los cierres de fábrica tendrán una altura máxima de 1,00 m.

Los muros de contención se terminarán en mampostería vista, escollera o terminaciones no aplacadas que supongan acabados similares a los de los anteriores materiales, pudiéndose exigir, caso de demostrarse conveniente, la plantación de trepadoras. Los muros de contención no sobrepasarán los 2,50 mts. de altura.

Para aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, en razón de un árbol por cada 15 m²(t) de superficie de techo edificada, como mínimo. Asimismo, adicionalmente, se deberá plantar arbolado de similares características en las áreas de aparcamiento, con un número de plazas superior a diez, disponiendo un árbol cada dos plazas de aparcamiento, como separación de las mismas.

5.- Criterios de aplicación de las normas de adaptación de las construcciones al ambiente rural:

- En el caso de las construcciones destinadas directamente a los usos productivos propios del medio rural -agrícolas, pecuarios, forestales o extractivos- ejercidos de forma profesionalizada, o a los usos auxiliares de los mismos -con excepción del de vivienda- sólo tendrán carácter obligatorio las normas contenidas en los epígrafes anteriores que explícitamente se plantean como tales -limitaciones de perfil y altura, y prohibición de la utilización de determinadas formas, materiales o terminaciones-.
- Por el contrario, en el resto de los casos, las recomendaciones propuestas se aplicarán, también con carácter obligatorio, salvo que el Ayuntamiento, previo informe técnico al respecto, considere que las soluciones previstas por el solicitante de la licencia de obras se adecuan convenientemente a las características ambientales y paisajísticas del medio rural.
- Por último, y para el caso de nuevas edificaciones, la solicitud de licencia deberá ir acompañada de un estudio de implantación paisajística que asegure su adecuada adaptación al ambiente rural.

Artículo 5.1.3.- Habitabilidad de los locales

- 1.- Los locales habitables que se edifiquen en el Suelo No Urbanizable cumplimentarán las condiciones de habitabilidad establecidas por la presente Normativa o disposiciones que las sustituyan, y, subsidiariamente, los requisitos exigidos por la legislación general aplicable.
- 2.- Las granjas, cuadras, establos y otros edificios destinados a la producción animal, cumplimentarán a estos efectos las normas y disposiciones dictadas por los organismos competentes (Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipúzkoa).

Artículo 5.1.4.- Implantación de construcciones móviles o prefabricadas

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles; caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento, almacenamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para la modalidad de edificación de que se trate.

Artículo 5.1.5.- Carreteras y caminos rurales

- 1.- Tendrán esta consideración todas las carreteras y caminos públicos existentes en el Suelo No Urbanizable, no calificados expresamente como pertenecientes al sistema general de redes viarias.
- 2.- Con carácter general, y salvo justificación en base a criterios de utilidad pública o interés social, no se autorizará la apertura de nuevas carreteras y caminos.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos públicos existente, bien por iniciativa propia, bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario, al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

- 3.- Las nuevas edificaciones que pretendan levantarse en Suelo No Urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguno de las carreteras o caminos reseñados en el apartado 1, y situarse a una distancia superior a 10.00 m. e inferior a 50.00 m. de los mismos.

En aquellas construcciones que se destinen a usos no rurales el acceso deberá realizarse desde carreteras que, además de cumplir el requisito citado, estén pavimentadas -con pavimento asfáltico u hormigón- tengan una calzada de 3.00 m. de anchura mínima y una pendiente inferior al 10 %.

- 4.- La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el Suelo No Urbanizable, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado – según legislación vigente.

Artículo 5.1.6.- Saneamiento de aguas residuales

- 1.- Las edificaciones en Suelo No Urbanizable que carezcan de red de saneamiento de aguas fecales en sus proximidades, deberán estar provistas de instalaciones de depuración de aguas residuales adecuadas.
- 2.- Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda, o a vivienda y explotación agraria familiar, de carácter tradicional, constarán de una fosa séptica o pozo equivalente (Emscher, Imboff, o similar) y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración deberá ser infiltrado en el terreno.

Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos. La superficie de infiltración será 40 m² por cada 25 m² (t) destinado a usos residenciales.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Asimismo, será obligatorio el mantenimiento y limpieza periódica de las instalaciones de depuración.

- 3.- Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a vivienda deberán ser objeto de un proyecto específico, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, el cual deberá garantizar la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganaderas y de producción animal, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a adoptar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

- Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas.
- Cantidad anual prevista de residuos sólidos y/o líquidos producidos en la explotación, en función de las especies de ganado.
- Período de tiempo previsto de almacenamiento de los residuos de los depósitos.
- Tipos y capacidades de los estercoleros y fosas propuestos para el adecuado almacenamiento de los residuos durante el período previsto, los cuales serán impermeables para impedir filtraciones de los estiércoles almacenados.
- Método propuesto para la eliminación de los estiércoles utilizando, en cualquier caso, sistemas que no provoquen contaminación ambiental. A estos efectos, en el caso de que el destino de los estiércoles sea el de ser vertidos en las parcelas de terrenos propias de la explotación, se adaptará a la normativa vigente en esta materia.

A la vista de la propuesta, el Ayuntamiento resolverá sobre la misma, admitiéndola si resultare correcta, requiriendo al propietario para que la complete o rectifique en aquellos aspectos que estuvieran incompletos o fuesen incorrectos, o rechazándola por inadecuada o ineficaz para la resolución de los objetivos de la misma.

- 4.- Los vertidos a los cauces naturales, aún cuando hayan sido previamente depurados, deberán cumplimentar las condiciones que determine la Agencia Vasca de Aguas.

Artículo 5.1.7.- Vertederos y rellenos

- 1.- Con carácter general en el suelo No Urbanizable se prohíbe el vertido de cualquier residuo salvo lo indicado en el art. 5.1.6. apartado 3, para el abonado de los campos por medios naturales.
- 2.- El Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de vertederos señalados en el Decreto 49/2009 de 24 de Febrero del Gobierno Vasco ó normativa que lo sustituya siempre que se justifique por motivos de utilidad pública ó interés social y previa la tramitación del planeamiento de desarrollo. únicamente se admitirán estas instalaciones y actuaciones en suelo RAC y RUFO
- 3.- El Ayuntamiento podrá autorizar le ejecución de rellenos de tierras señalados en el Decreto 49/2009 de 24 de Febrero del Gobierno Vasco ó normativa que lo sustituya procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas y provenientes de emplazamientos no presuntamente contaminados, y siempre y cuando el propietario de los terrenos lo solicite con alguno de los fines autorizados en las presentes Normas, debiéndose adaptar además, a los requerimientos normativos establecidos por el Gobierno Vasco para este tipo de actuaciones. únicamente se admitirán estas instalaciones y actuaciones en suelo RAC y RUFO.
- 4.- En los proyectos técnicos que desarrollen se estudiarán el drenaje a realizar (fondo y cunetas perimetrales), las escolleras de contención y la arqueta de toma de muestras, el cierre perimetral provisional, la caseta de control y deslodador y el camino de acceso independizado, así como una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados.
- 5.- La adecuación e integración paisajística de los perfiles del terreno resultante y la recuperación de la superficie del mismo conllevará la necesidad de adoptar una morfología final del terreno de formas y perfiles curvos y no lineales ni regulares. La superficie resultante no será en ningún modo llana ó de pendiente uniforme, debiendo asimismo cuidarse las transiciones con el terreno natural circundante.

Con este último fin, para la restauración ambiental del sellado final se dispondrá una capa de tierra vegetal de espesor suficiente, y si no se ha previsto sobre el mismo una explotación específica, se realizará una plantación de arbolado y especies arbustivas y herbáceas adecuadas a las características paisajísticas del territorio en que el vertido se sitúa. Este último tipo de plantación será de obligado cumplimiento en el caso de ubicarse el emplazamiento en suelo RUFO ó tratarse del relleno de una vaguada.

- 6.- La gestión del vertedero ó relleno y restauración final se llevará a cabo por fases, debiendo procederse al sellado final en el momento de culminar el vertido de cada fase.

En cualquier caso, la suspensión del vertido por plazo superior a un año ó la clausura prematura del vertedero ó relleno conllevarán la necesidad de llevar a cabo la restauración ambiental del sellado final.

Artículo 5.1.8.- Protección del arbolado

- 1.- Siempre que por su valor ecológico, ambiental o paisajístico se justifique, se podrá condicionar la ejecución de un proyecto de obra a la preservación y conservación de los elementos naturales de interés, en los que se incluyen las masas arbóreas, arbustivas y otras comunidades vegetales de interés, ejemplares singulares, así como elementos geológicos destacados.

Con carácter general, se condicionará la ejecución de un proyecto o construcción que afecte a elementos naturales de interés, que por motivos de rango prioritario no puedan ser conservadas, a la restitución de las mismas con similares características de superficie y entidad.

- 2.- Los Proyectos urbanísticos o de obras que afecten a fincas sobre las que se sitúen elementos naturales de interés protegidos o susceptibles de serlo – que en los casos citados deberán ser respetadas en su integridad- reflejarán en los planos de estado actual y de emplazamiento correspondientes la posición de los mismos, identificando a escala y con la mayor precisión posible, los elementos mas significativos.

En los casos en que se produzcan afecciones a dichos elementos, se deberá explicitar de manera detallada su alcance- aun cuando no se exija un estudio específico de impacto ambiental- pudiendo imponer las resoluciones aprobatorias correspondientes- por el Ayuntamiento o por otras Administraciones en función de sus competencias- modificaciones en las obras a ejecutar tendentes a reducir las mismas, o, en su caso incluso condicionar la citada resolución aprobatoria a la supresión completa de las afecciones citadas o imponer condiciones respecto a la adopción de medidas tendentes a compensar en el resto de la finca las afecciones originadas.

Artículo 5.1.9.- Movimientos de tierras y apertura de pistas

- 1.- Se prohíben los movimientos de tierras y la apertura de pistas en Suelo No Urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación, susceptibles de ser autorizadas.
- 2.- En las excavaciones de todo tipo que se realicen en Suelo No Urbanizable, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria en aquellas superficies de terreno en las que, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.
- 3.- En las excavaciones necesarias para la implantación de las diversas edificaciones previstas en estas Normas, no se admitirán desmontes de altura superior a 2,50 metros y los taludes serán tendidos y progresivos, evitándose la formación de plataformas llanas y/o regulares.

- 4.- Los trabajos de movimientos de tierras deberán de terminarse con formas similares a las naturales existentes en el entorno, evitando las geometrías excesivamente artificiales.

Artículo 5.1.10.- Integración paisajística de los tendidos aéreos

El Ayuntamiento podrá imponer condiciones en el trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, para conseguir que la repercusión negativa sobre el paisaje y sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales sea, dentro de los factores de concurrencia, la menor posible.

Artículo 5.1.11.- Protección de regatas y cursos de agua

Como ya se comenta en el apartado referido a la Zona de Protección de Aguas Superficiales de la presente normativa, el régimen de usos de estas zonas de protección será el establecido para esta categoría de suelo en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco y, en su aplicación, en los criterios definidos al efecto en el citado Decreto 415/1998, de 22 de diciembre.

Tratándose de cauces integrados en el dominio público marítimo-terrestre, dicho régimen se adecuará a los criterios establecidos en la vigente Ley de Costas y en el Reglamento promovido en su desarrollo.

Tratándose de cauces integrados en el dominio público hidráulico, dicho régimen se adecuará a los criterios establecidos en la vigente Ley de Aguas y en el Reglamento promovido en su desarrollo.

Artículo 5.1.12.- Protección del carácter rústico de las parcelas

Queda terminantemente prohibida la apertura de nuevos accesos o pavimentación de los existentes (si no es en base a proyectos de carácter más general aprobados por el Ayuntamiento), la habilitación de cierres diferentes a los previstos en el artículo 5.1.2.4, la instalación de puertas de acceso de carácter residencial o industrial, el acondicionamiento de senderos, parterres, mobiliario urbano, alumbrado, plantación de arbustos propios de zonas ajardinadas urbanas, y en general cualquier actuación tendente a la conversión de las parcelas rústicas en jardines de características urbanas.

Así mismo queda terminantemente prohibido el almacenamiento, depósito y utilización de elementos de carácter industrial que desvirtúan el carácter rústico de las parcelas y degradan el paisaje.

Se respetará el carácter homogéneo y paisajísticamente abierto que tradicionalmente ha sido característico de la campiña del país.

CAPITULO 5.2- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.2.1.- Usos de Protección Ambiental

Los usos de protección ambiental no precisarán de construcción fija alguna vinculada a los mismos, sino únicamente elementos materiales asociados a los mismos (cierres, cercas, barandas, miradores, señalización, etc.) En el caso excepcional de precisar algún tipo de construcción (observatorio, ó similar), la misma será del tipo fácilmente desmontable y estará perfectamente mimetizada con el entorno.

Artículo 5.2.2.- Usos de Ocio y Esparcimiento

Los usos de ocio y esparcimiento que supongan intervención en el medio natural deberán ser objeto de los Planes de Gestión que les justifiquen y serán objeto, en su caso, del correspondiente estudio de Evaluación del Impacto Ambiental.

Estos usos, en su modalidad de uso intensivo, únicamente precisarán la construcción de elementos materiales asociados a los mismos (mesas, asadores, cierres, fuentes, dotaciones de aparcamiento, recogida de basuras, señalización, etc.) La construcción de algún tipo de edificación (refugio, caseta información, aseos,...) será objeto del correspondiente Plan Especial que justifique la necesidad de su implantación, su utilidad pública e interés social y serán objeto, en su caso, del correspondiente estudio de Evaluación del Impacto Ambiental. Serán preferentemente del tipo desmontable ó contruidos con materiales livianos y acordes con el entorno.

Artículo 5.2.3.- Usos de Explotación de Recursos Primarios

Artículo 5.2.3.1.- Uso de Explotaciones Agrarias Comunes

1.- Definición

A los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común aquélla que, por reunir los requisitos establecidos al respecto por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa), esté o sea reconocida como tal por dicha Administración. Esa condición deberá ser justificada en cada caso mediante la presentación de la correspondiente certificación o acreditación emitida por la citada Administración.

En ese sentido, y con carácter general, la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común tanto nueva como ya existente, requerirá, entre otros extremos, la previa presentación de la citada certificación, acreditativa de que sus titulares son productores agropecuarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada supuesto, y las construcciones se adecuan a los criterios establecidos en la normativa vigente y

aplicable en cada caso, así como la cumplimentación de las restantes condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluida la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 u otra que le substituya

A este respecto el Ayuntamiento de Irun, antes de otorgar las oportunas licencias de edificación de viviendas y construcciones en suelo no urbanizable, deberá solicitar informe del Departamento correspondiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa en orden a que por el mismo se valore su vinculación a una explotación agropecuaria y, en concreto, la idoneidad de la edificación ó construcción propuesta en relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y los planes ó normas de la Administración Agraria

2.- Parcela mínima

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y condicionantes asociados a la explotación agraria que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones)

- Nueva implantación de usos no residenciales auxiliares de la explotación.
Superficie: 10.000 m²
(o UMC -Unidad Mínima de Cultivo- que se establezca para el TH de Gipuzkoa en la Comunidad Autónoma del País Vasco).
- Implantación de usos residenciales auxiliares de la explotación.
Superficie: 15.000 m²
(en las condiciones de edificación establecidas en los apartados correspondientes).

Estas superficies estarán configuradas por una finca única y continua que deberá quedar vinculada registralmente a los edificios citados. A los efectos de las citadas aportaciones y vinculaciones, y siempre que la finca aportada sea continua y unitaria, podrán ser considerados terrenos limítrofes clasificados como suelo no urbanizable situados en otras categorías colindantes a la afectada por la actuación.

3.- Condiciones generales de edificación y urbanización

3.A.- Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 5.1 de las presentes Normas.

- Cuando exista ya un caserío o edificio de uso residencial auxiliar en la explotación, el resto de las construcciones destinadas a otros usos auxiliares de la misma se dispondrá preferentemente englobado o adosado al edificio citado y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél. Sin embargo se autorizará la disposición exenta de estas construcciones auxiliares, en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes -implantación de establos, granjas y otros similares- o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

3.B.- Obras de reparación, reforma, ampliación, y/o renovación integral de edificios de vivienda existentes en régimen de explotación agraria común.

- Las obras deberán respetar las características fundamentales del edificio y sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera, así como los elementos de valor integrados en el Catalogo del municipio, conservándolos y/o reutilizándolos.
- Si las obras afectan a los elementos exteriores se utilizarán, en lo fundamental, materiales propios de las construcciones rurales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera pintada.
- Cuando en una explotación agraria común exista ya un edificio destinado al uso de vivienda auxiliar, se autorizará su reforma con el objeto de disponer en él hasta un máximo de dos (2) unidades de vivienda. A tal efecto se computarán otras viviendas ya existentes en el mismo edificio, no adscrita registralmente a la explotación, que se encuentren en uso como domicilio declarado por sus ocupantes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de 1999.
- La superficie construida máxima con la ampliación será de:
 - Superficie de parcela < 20.000 m²
Superficie construida..... 250 m²(t) hasta una vivienda en parcela
 - Superficie de parcela > 20.000 m²
Superficie construida..... 400 m²(t) hasta dos viviendas en parcela
- La altura de los cuerpos de los edificios reformados ó ampliados no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general.
- En caso de resultar inadecuado o muy costosa la reparación, reforma ó ampliación del edificio (circunstancias que deberán acreditarse ante los Servicios Técnicos Municipales) podrá desarrollarse un nuevo edificio destinado a usos residenciales auxiliares con los límites máximos antes reseñados. El edificio desalojado deberá derribarse. La nueva construcción deberá ubicarse preferentemente sobre la misma ubicación de la anterior y quedará vinculada a la unidad registral que deberá constituir la citada explotación.
- La restauración o renovación integral de un caserío conllevará en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanos próximas al mismo, de forma que mejore la configuración y el aspecto del edificio y su entorno. Asimismo se determinarán las condiciones de urbanización de la parcela, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación produzca el menor impacto ambiental y paisajístico en el suelo rural, y cumplimentando lo indicado en el Cap. 5.1. de la presente normativa.

3.C.- Implantación de nuevos usos residenciales auxiliares de una explotación agraria común en edificación de nueva planta.

- La implantación de nuevos usos residenciales auxiliares autorizados en edificaciones de nueva planta en una explotación agraria común nueva ó en una preexistente sin edificación previa se realizará en una sola edificación, con un máximo de una (1) unidad de vivienda por explotación, y se ajustará a los siguientes requisitos.
- Separaciones mínimas:
 - Límites de la parcela 10,00 m
 - A elementos naturales o construidos objeto de protección (Arbolado, cursos de agua, litoral, carreteras y caminos, y otros): Las exigidas con carácter general
 - Edificaciones de vivienda existentes:..... 50,00 m
 - Límite del Suelo No Urbanizable:..... 100,00 m
 - Edificaciones existentes destinadas a usos no residenciales: Las exigidas de forma recíproca
- Superficie edificable máxima (Destinada a usos no agrarios)..... 250 m²(t)
- En todo caso será requisito previo para la concesión de licencia de construcción de nuevas viviendas auxiliares de una explotación agraria común, la puesta en uso de la misma con los requisitos de productividad exigidos. Asimismo se deberá acreditar que la explotación tiene un mínimo de tres años de actividad y desarrollo.
- Bien en el propio proyecto de edificación, bien complementariamente al mismo, se determinarán las condiciones de urbanización de la parcela, incluyendo la ubicación de los aparcamientos precisos, de los accesos, y del tratamiento paisajístico de forma que la nueva edificación y sus elementos complementarios resulten acordes con el entorno rural en el que se establece, proporcionados entre si y produzcan el menor impacto ambiental y paisajístico en el suelo rural, cumplimentando lo indicado en el Cap. 5.1. de la presente normativa.

3.D.- Implantación de construcciones destinadas a la explotación agraria en explotaciones existentes ó nuevas.

- Se considerarán entre ellas todas las construcciones de carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos auxiliares –con excepción de las destinadas a usos residenciales- o, asimilados a ellos –almacenamiento y manipulación de los productos de la explotación
- Se deberán complementar las condiciones de implantación siguientes:
 - Separaciones mínimas:

Las indicadas en el Decreto 515/2009 del Gobierno Vasco o cualquiera que la sustituya.
 - Perfil de edificación PB + 1

- Ocupación de parcela máxima será del 3%, estableciéndose un límite máximo construido de 2.000 m²c para cualquiera que sea la dimensión de parcela aportada (No se considerarán a estos efectos las construcciones destinadas a usos no rurales existentes o previstas en la parcela).
- Deberán garantizarse unas condiciones higiénico-sanitarias adecuadas en la explotación y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración de los vertidos establecidos en el artículo 5.1.6. del presente documento. Además de ello, las granjas deberán disponer de abastecimiento de agua, suministro de electricidad y alumbrado exterior

Artículo 5.2.3.2.- Invernaderos

1.- Construcción provisional

Los invernaderos de construcción provisional se sujetarán a su vez a las siguientes condiciones:

- Separaciones mínimas:
 - Límite de parcela..... 5,00 m.
 - Edificaciones destinadas a usos no rurales ajenas a la explotación: 20,00 m.
- La ocupación de parcela máxima será 25%, igualmente, para cualquiera que sea la dimensión de la parcela aportada.

2.- Construcción estable

Los invernaderos o viveros de construcción estable calificados como industrias de 3ª categoría, deberán cumplir las mismas determinaciones establecidas para las construcciones agrarias en general, excepto en lo referente a la ocupación de parcela. La ocupación máxima de parcela, en este caso, será del 10% para cualquiera que sea la parcela aportada, estableciéndose un aprovechamiento edificatorio de 1 m²/m² referido a la parcela ocupable resultante de la aplicación del porcentaje referido.

3.- Otras actuaciones

Para el caso de actuaciones singulares en el Suelo No Urbanizable (caso de agroaldeas, etc.), y como ya queda reflejado en el artículo 2.3.4 de la presente Normativa, mediante la redacción de planes especiales que aseguren y garanticen la adecuada inserción urbanística de la actuación en compatibilidad con los valores paisajísticos, medioambientales y naturalísticos del territorio, se podrán ajustar las presentes condiciones de implantación, asegurando además la viabilidad de la actuación referida.

4.- Otros requisitos

En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), por

razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otra que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, como a los nuevos propuestos para su implantación.

Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de, en su caso, informe favorable de la Administración competente en la materia

Artículo 5.2.3.3.- Usos agrarios no profesionalizados

1.- Tramitación:

Su implantación no exigirá informe previo del Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipúzkoa.

2.- Parcela mínima

Superficie..... 2.000 m²

3.- Condiciones de edificación

Se autoriza la construcción de una chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos, la cual deberá cumplimentar los requisitos generales exigidos en el capítulo 5.1 de la presente Normativa.

Asimismo se deberá ajustar a las siguientes condiciones:

- Superficie de techo edificable máxima:..... 8,00 m²(t)
- Altura de edificación: 2,50 m.
- Podrá adosarse al lindero de la parcela.
- Separaciones mínimas de cualquier edificación destinada a usos no rurales: 25,00 m.
- Características constructivas:
 - Se construirán con materiales tradicionales, y contarán con una cimentación mínima.
 - No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.
 - Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir su localización allá donde la interferencia en el paisaje sea la menor posible y la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.
 - No podrán destinarse a la crianza de animales ni a actividades como Txokos, por lo que carecerán de hogar y cocina, así como de aseos.

- La licencia para construir una chabola se otorgará siempre en precario.

Artículo 5.2.3.4.- Usos forestales

- 1.- Con carácter general, las regulaciones en materia propiamente forestal o ganadera y, particularmente, aquellos preceptos que versan sobre la plantación y corta de arbolado, repoblaciones y norma de protección del paisaje y la naturaleza, habrán de entenderse sin perjuicio en todo caso de lo dispuesto en su legislación específica, y en concreto, de lo establecido en la Norma Foral 7/2006 de 20 de Octubre de Montes de Gipúzkoa y sucesivas.
- 2.- Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otros, a los criterios generales establecidos por la Administración competente en la materia, incluso en lo referido a las separaciones mínimas de las plantaciones bien respecto de las parcelas colindantes, bien de edificaciones existentes en otras fincas.

Artículo 5.2.3.5.- Usos de explotación de recursos marinos y del litoral.

- 1.- Requisitos previos

La implantación de los usos de explotación de recursos marinos y del litoral exigirá la autorización de la explotación, previa a la solicitud de la licencia de construcción, por parte de los organismos competentes -Dirección General de Costas del M.O.P.T. y el Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipúzkoa-.

- 2.- Condiciones urbanísticas de implantación

Para la implantación de los usos de explotación de recursos marinos y del litoral serán de aplicación las condiciones generales establecidas en el artículo 5.2.2. de las presentes Normas para la implantación de usos agrarios comunes, con excepción de aquellas referentes a la construcción de edificios destinados a usos residenciales auxiliares, que no se autorizan.

Artículo 5.2.3.6.- Uso de industrias agrarias.

- 1.- Se considerarán como tales aquellas actividades destinadas a industrias agroalimentarias ó forestales de primera transformación no ligadas directamente a una explotación y que deban implantarse en suelo no urbanizable, y, en cualquier caso, las que tengan una superficie de techo mayor de 2.000 m² (t) ó un espacio de maniobra ó almacenamiento al aire libre de más de 5.000 m².
- 2.- Se autoriza su emplazamiento en, exclusivamente, zona Rural Agroganadera y Campiña (RAC), siempre que, además, se garantice la preservación de los espacios y especies objeto de los condicionamientos superpuestos regulados en el planeamiento urbanístico. Deberán ser objeto de un Plan Especial que justifique la necesidad de su implantación, y serán objeto, en su caso, del correspondiente estudio de Evaluación del Impacto Ambiental.

3.- Condiciones de edificación y urbanización:

- Parcela mínima aportada 20.000 m²
- Ocupación máxima de parcela..... 10 %

- Separaciones mínimas al límite de la explotación:
 - Edif. existentes de vivienda y otros usos no rurales..... 100,00 m.
 - Límite de parcela..... 20,00 m.

- Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobado, como en este mismo Plan General (capítulo 5.1) y, en su caso, en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

- Incluido dentro del aprovechamiento edificatorio destinado al uso principal autorizado, se admitirá la construcción una (1) vivienda auxiliar dedicada a las personas que regenten ó custodien las instalaciones. La misma deberá cumplimentar las condiciones exigidas para la implantación de los usos residenciales auxiliares de una explotación agraria común en edificación de nueva planta.

Artículo 5.2.3.7.- Usos extractivos

1.- Requisitos de la autorización

- La implantación de los usos extractivos exigirá la correspondiente autorización del Departamento de Industria del Gobierno Vasco y del Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral, previa a la solicitud de la licencia.

- A los efectos de la tramitación de ésta, los usos extractivos se considerarán en todo caso como actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y, de acuerdo con lo establecido por la legislación vigente, deberán ser objeto de declaración de impacto ambiental.

2.- Contenido del proyecto

El proyecto de implantación de los usos extractivos deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

- Definirá el ámbito afectado por la extracción y el volumen de la misma, la forma en la que ésta se va a producir y la configuración final del territorio afectado.

- Definirá los productos a obtener y su área de comercialización, señalando los tramos viarios que se verán afectados de forma más intensiva por el transporte de los mismos.

- Analizará la adecuada resolución de los problemas de drenaje de la explotación, asegurando que no se produzcan afecciones a los predios colindantes o a la red viaria pública - carreteras o caminos.

- Definirá las medidas a adoptar para la reducción del impacto ambiental de acuerdo con lo establecido por la correspondiente declaración de impacto, a lo largo del período de explotación -plantación de arbolado, mantenimiento y limpieza de la red viaria pública en el acceso a la explotación, reducción de las emisiones de polvo y residuos a límites aceptables, y otros- y para la recuperación final del territorio afectado.

3.- Condiciones urbanísticas de la explotación

- Acceso rodado:

La parcela sobre la que se pretenda desarrollar la explotación deberá cumplimentar las condiciones respecto a la disposición de acceso rodado establecidas con carácter general en el artículo 5.1.5, considerándose a tal efecto la misma como un uso no rural.

- Parcela mínima aportada 25.000 m²
- Separaciones mínimas del límite de la explotación:
 - Edificaciones existentes de vivienda y otros usos no rurales 100,00 m.
 - Límite de la parcela 20,00 m.

Artículo 5.2.4.- Usos no rurales

Artículo 5.2.4.1.- Usos residenciales autónomos

- 1.- No se autorizará ni la construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial autónomo, ni su implantación en edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1999 a dicho uso.
- 2.- Los edificios preexistentes en Zona No Urbanizable no vinculadas a una explotación agraria común sean antiguos caseríos ó edificaciones de otras topologías y destinados a usos residenciales debidamente legalizadas y no declaradas fuera de ordenación únicamente podrán ser objeto de reparación ó reforma, pero no de ampliación, debiendo consolidarse el volumen autorizado preexistente. En el caso de que el edificio preexistente contenga una sola vivienda con una superficie superior a 300 m² (t) la reforma podrá considerar la habilitación de una nueva vivienda, con un máximo de dos viviendas en total por edificio. La autorización de cualquier tipo de actuación deberá condicionarse a la mejora general de la configuración y de la imagen del conjunto del edificio y su entorno siendo requisito previo la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas adosadas o próximas al mismo.
- 3.- Se consolida el número de viviendas existente en los edificios preexistentes que superen la citada cantidad de 2 viviendas, siempre que aquéllas hubiesen sido construidas en su momento con la o las correspondientes autorizaciones administrativas, incluida la licencia municipal de construcción o preexistieran con ese uso de vivienda desde un tiempo inmemorial. En este caso no habrá lugar a la habilitación de nuevas viviendas.

Artículo 5.2.4.2.- Usos industriales

- 1.- Se considerarán como tales aquellas actividades industriales de 4ª y 5ª Categoría que por su naturaleza, características ó materiales manipulados no permitan su inclusión en otro tipo de suelo y deban implantarse en suelo no urbanizable.
- 2.- Se autoriza su emplazamiento en, exclusivamente, zona Rural Agroganadera y Campiña (RAC), siempre que, además, se garantice la preservación de los espacios y especies objeto de los condicionamientos superpuestos regulados en el planeamiento urbanístico. Deberán ser objeto de un Plan Especial que justifique la necesidad de su implantación, y serán objeto, en su caso, del correspondiente estudio de Evaluación del Impacto Ambiental.

3.- Condiciones urbanísticas de la actividad:

- Acceso rodado:

La parcela sobre la que se pretenda desarrollar la explotación deberá cumplimentar las condiciones respecto a la disposición de acceso rodado establecidas con carácter general en el artículo 5.1.5, considerándose a tal efecto la misma como un uso no rural. La carretera de acceso será al menos de la Red Local (Gris) dentro de la clasificación del Decreto Foral Normativo 1/2006 de la Norma Foral de Carreteras y su catálogo ó normativa que lo substituya

- Parcela mínima aportada 35.000 m²
- Separaciones mínimas del límite de la actividad:
 - Edificaciones existentes de vivienda y otros usos no rurales 100,00 m
 - Límite de la parcela 20,00 m
- Deberán determinarse y ejecutarse las medidas y previsiones adecuadas para dar respuesta a las necesidades asociadas a los usos y construcciones planteados en las siguientes materias: accesos, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y alumbrado exterior, telefonía, y cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.

Artículo 5.2.6.- Usos vinculados a las obras públicas

1.- Usos considerados:

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones -en el caso de las carreteras se incluirán entre ellos las estaciones de servicio-, o infraestructuras de servicios - abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros-, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por el presente documento.

2.- Tramitación

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

3.- Aportación de parcela

No se establecen condiciones aplicables con carácter general, si bien el Ayuntamiento podrá exigir en su caso, por la eventual analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales, la aplicación de las condiciones de aportación de parcela establecidas para estos últimos.

4.- Separaciones mínimas:

- Límite de la parcela: 10,00 m
- Edificaciones de vivienda existentes: 150,00 m

5.- Condiciones de edificación:

Dentro de una ocupación de parcela máxima del 10%, el Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el capítulo 5.1 de la presente Normativa.

6.- Aparcamiento

- Dotación mínima. Una (1) plz./100 m²(t)

Artículo 5.2.7.- Otros usos no rurales susceptibles de autorización

1.- Usos considerados

- Se consideran entre ellos los usos terciarios (alojamiento turístico en el medio rural, campamentos turísticos, hostelería, usos recreativos en su modalidad de parques deportivos y recreativos al aire libre tales como campos de golf –juego ó entrenamiento-, actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, turismo/deporte de aventura) y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.
- La implantación de nuevos usos de hostelería únicamente se autorizará -con independencia de la superficie a ocupar- en edificaciones ya existentes con una superficie construida superior a 200 m²(t). Dichas edificaciones, sin embargo, podrán ser objeto de ampliación dentro de las condiciones particulares de edificación establecidas.

2.- Condiciones generales de implantación o ampliación de instalaciones existentes

- Se deberán cumplimentar las condiciones específicas establecidas en el presente artículo, así como las de carácter general establecidas en el capítulo 5.1 de la presente Normativa, tanto en los casos de nueva edificación como en los de ocupación o ampliación de edificaciones ya existentes.
- Aportación de parcela (Superficie mínima): 20.000 m²
(La parcela aprobada deberá quedar vinculada registralmente a la edificación).
- Separaciones mínimas (Además de las establecidas en cada caso por la legislación sectorial aplicable):
 - Límites de la parcela: 10,00 m
 - Edificaciones de vivienda existentes:..... 100,00 m
 - Edificaciones destinadas a usos no rurales existentes: 250,00 m
 - Granjas existentes:..... 250,00 m
 - Límite del Suelo No Urbanizable:..... 250,00 m
 - Nueva implantación en construcciones existentes.
(Otras edificaciones) 50,00 m

En cualquiera de los casos mencionados, el Ayuntamiento podrá imponer la exigencia de separaciones mayores en base a las características del uso a implantar y, al posible impacto negativo o molestias que se pudieran derivar para otros usos autorizados ya existentes con anterioridad.

- Condiciones de edificación y uso:
 - Ocupación de parcela:
 - Superficie de parcela < 40.000 m²
Superficie máxima construida..... 600 m²(t)
 - Superficie de parcela > 40.000 m²
Superficie máxima construida..... 900 m²(t)

· Vivienda auxiliar:

Incluido en el aprovechamiento edificatorio destinado al uso principal autorizado, se podrá construir una (1) vivienda auxiliar, integrada en el mismo edificio.

- Aparcamientos y garajes:
 - En general: 1 plz/100 m²(t)
 - Usos de hostelería 1 plz/30 m²(t)
(El Ayuntamiento podrá disponer la exigencia de una dotación más alta en los casos en los que se prevea gran afluencia de público).
- Con carácter general, asimismo, el Ayuntamiento podrá disponer en cada caso, mediante resolución motivada, otros requisitos particulares respecto a las condiciones de implantación.
- Deberán determinarse y ejecutarse las medidas y previsiones adecuadas para dar respuesta a las necesidades asociadas a los usos y construcciones planteados en materias como las siguientes: accesos al lugar; abastecimiento de agua; saneamiento; suministro de energía y alumbrado exterior; telefonía; cualesquiera otros servicios e infraestructuras que se estimen convenientes.
- Las medidas y previsiones que se determinen y ejecuten garantizan el adecuado tratamiento y urbanización del conjunto, incluida la preservación, el mantenimiento y, en su caso, la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y edificaciones afectados y de su entorno. Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística ó ambiental del medio en que se asientan, plantándose el arbolado de porte y tamaño adecuados necesario en su formalización.
- Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en temporada/ocupación punta no suponga un problema para la red viaria, disponiéndose en el interior del recinto/parcela las plazas de aparcamiento adecuadas a la capacidad máxima del establecimiento.
- En los campamentos de turismo y en los camping rurales queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenere en una zona de residencia estable.