

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO ANTIGUO DE IRUN -PARTE VIEJA-

Documento para la
Aprobación Inicial.

Documento C:

**NORMAS URBANISTICAS DE
DESARROLLO**

DOCUMENTO C:

NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO

TITULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE IRUN – PARTE VIEJA.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.01.	Naturaleza	9
Artículo 1.1.02.	Ámbito de Aplicación	9
Artículo 1.1.03.	Normativa de Aplicación Subsidiaria	9
Artículo 1.1.04.	Entrada en vigor y Vigencia del Plan Especial de Rehabilitación	10
Artículo 1.1.05.	Documentos Constitutivos del Plan Especial de Rehabilitación	10
Artículo 1.1.06.	Efectos de la Aprobación del Plan Especial de Rehabilitación del casco antiguo.	11
Artículo 1.1.07.	Modificación del Plan Especial de Rehabilitación	12
Artículo 1.1.08.	Revisión del Plan Especial de Rehabilitación	12
Artículo 1.1.09.	Interpretación del Plan Especial de Rehabilitación	13
Artículo 1.1.10.	Normativa subsidiaria.	13

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPITULO 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.01.	Clasificación del Suelo.	15
Artículo 2.1.02.	Régimen del Suelo Urbano.	15

CAPITULO 2.2. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.01.	Figuras Complementarias para desarrollar el Plan Especial de Rehabilitación.	22
Artículo 2.2.02.	Coordinación de las Figuras Complementarias.	22

CAPITULO 2.3. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.3.01.	Definición.	23
Artículo 2.3.02.	Intervención Urbanística en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación	23

CAPÍTULO 2.4. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.4.01.	Actuación Urbanística.	28
Artículo 2.4.02.	Parcela Mínima.	28
Artículo 2.4.03.	Actuaciones de Asimilación de Parcelas.	29
Artículo 2.4.04.	Actuaciones de Reparcelación.	30

CAPITULO 2.5. RÉGIMEN DE LOS USOS URBANÍSTICOS Y DE LAS ACTIVIDADES

Artículo 2.5.01.	Sistematización General.	32
Artículo 2.5.02.	Contenido de los Usos Urbanísticos.	32
Artículo 2.5.03.	Clasificación de las Actividades.	32

CAPITULO 2.6. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.6.01.	Calificación Pormenorizada	34
Artículo 2.6.02.	Condiciones de uso, dominio y edificación de la Calificación Pormenorizada	34
Artículo 2.6.03.	Régimen General de Edificación y Uso.	36

CAPITULO 2.7. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR Y/O REHABILITAR

Artículo 2.7.01.	Ejercicio de la Facultad de Edificar y/o Rehabilitar en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo.	44
Artículo 2.7.02.	Edificios Fuera de Ordenación	44
Artículo 2.7.03.	Elementos Fuera de Ordenación.	44
Artículo 2.7.04.	Tipología de elementos Fuera de Ordenación	45
Artículo 2.7.05.	Elementos Fuera de ordenación parcial. Elementos constructivos disconformes.	45
Artículo 2.7.06.	Eliminación de usos impropios.	46

CAPITULO 2.8.	INTERVENCIONES DE REHABILITACION	
Artículo 2.8.01.	Criterios de catalogación de la edificación. Grados de interés.	47
Artículo 2.8.02.	Intervenciones de Rehabilitación.	47
Artículo 2.8.03.	Actuaciones de intervención.	48
Artículo 2.8.04.	Intervenciones urbanizadoras. Clasificación.	48
Artículo 2.8.05.	Intervenciones constructivas. Clasificación.	49
Artículo 2.8.06.	Intervenciones constructivas de nueva planta.	50
Artículo 2.8.07.	Intervenciones de demolición.	50
Artículo 2.8.08.	Intervenciones constructivas sin ampliación.	51
Artículo 2.8.09.	Intervenciones constructivas con ampliación.	57
CAPITULO 2.9.	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	
Artículo 2.9.01.	Requisitos Documentales para la Ejecución de Obras de Urbanización	58
Artículo 2.9.02.	Límites de Adaptación de la Ordenación, como Consecuencia de la Ejecución Material de los Proyectos de Urbanización.	58
Artículo 2.9.03.	Ejecución de Proyectos de Urbanización por los Particulares y Entidades publicas.	58
Artículo 2.9.04.	Listado de SL a desarrollarse mediante proyectos de obras de urbanización..	58
CAPITULO 2.10.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
Artículo 2.10.01.	Conceptos Generales y aplicación	60
TITULO TERCERO. LICENCIAS, (REALIZACION DE OBRAS E INSTALCIONES, IMPLANTACION DE ACTIVIDADES) SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL		
CAPITULO 3.1.	LICENCIAS	
Artículo 3.1.01.	Aplicación	62
Artículo 3.1.02.	Actos sujetos a Licencia.	62
Artículo 3.1.03.	Clasificación de las licencias a efectos de su tramitación.	65
Artículo 3.1.04.	Licencias de Uso o de Primera Utilización.	65
Artículo 3.1.05.	Licencia de Apertura. Tramitación	65
Artículo 3.1.06.	Contenido General de las Solicitudes de Licencia	66
Artículo 3.1.07.	Condiciones Particulares para la Concesión de Licencias.	66
Artículo 3.1.08.	Contenido y caducidad de las Licencias	67
CAPITULO 3.2	REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION	
Artículo 3.2.01.	Licencias de cambio de uso de edificaciones, instalaciones y locales.	68
Artículo 3.2.02.	Conservación y rehabilitación de edificios. Inspección Técnica de edificios. ITE	68
Artículo 3.2.03.	Convenios Sociedad Pública de Rehabilitación con las actuaciones privadas de rehabilitación.	69
Artículo 3.2.04.	Incentivos a la rehabilitación.	69
Artículo 3.2.05.	Control de los derribos.	70
Artículo 3.2.06.	Demoliciones no autorizadas.	70
Artículo 3.2.07.	Situación legal de Ruina.	70
Artículo 3.2.08.	La ruina y los edificios Catalogados como Bien de Interés Cultural.	70
Artículo 3.2.09.	Desperfectos ocasionados por las obras.	70
Artículo 3.2.10.	Garantías registrales.	71
TITULO CUARTO. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO		
CAPITULO 4.1.	CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIÓN DE REFERENCIAS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Artículo 4.1.01.	Aplicación	73
Artículo 4.1.02.	Referencias Geométricas Básicas para la Regulación de la Forma de la Edificación	73
Artículo 4.1.03.	Referencias de la Edificación	73
Artículo 4.1.04.	Referencias de Ocupación de la Unidad Edificatoria por la Edificación.	74
Artículo 4.1.05.	Referencias de Edificabilidad y Aprovechamiento	74
Artículo 4.1.06.	Referencias Geométricas de Volumen y Forma de los Edificios	75
Artículo 4.1.07.	Elementos de los edificios	77

CAPITULO 4.2. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.2.01.	Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Casco Antiguo RA y RVA	79
Artículo 4.2.02.	Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Bloque RB	83
Artículo 4.2.03.	Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Parcela RP grado 10: Palacio de Arbelaitz	83
Artículo 4.2.04.	Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Residencial a vial RV	83

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIÓN DE HABITABILIDAD EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES

Artículo 4.2.05	Aplicación.	84
Artículo 4.2.06.	Condiciones de la Vivienda Familiar	84
Artículo 4.2.07.	Superficie Útil y Programa de la Vivienda Mínima	84
Artículo 4.2.08.	Condiciones de Superficie de las Piezas Constitutivas de las Viviendas	85
Artículo 4.2.09	Altura Libre de las Piezas de las Viviendas	87
Artículo 4.2.10.	Dimensiones de los Huecos de Paso	87
Artículo 4.2.11.	Condiciones de Distribución de las Piezas de las Viviendas. Organización funcional.	88
Artículo 4.2.12	Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación de las Piezas de las Viviendas	88
Artículo 4.2.13	Oscurecimiento de las Piezas Habitables	90

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 4.2.14.	Aplicación	91
Artículo 4.2.15	Elementos de Evacuación	91
Artículo 4.2.16	Accesibilidad del Exterior.	91
Artículo 4.2.17	Elementos Comunes de Circulación Interior	91
Artículo 4.2.18	Escaleras comunes residenciales.	91
Artículo 4.2.19	Prevención de las Caídas	93
Artículo 4.2.20	Rampas.	94
Artículo 4.2.21	Acceso a Cubierta.	94

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 4.2.22.	Aplicación	95
Artículo 4.2.23.	Instalaciones de la edificación	95
Artículo 4.2.24.	Cuarto de Servicios Comunes	96
Artículo 4.2.25.	Ascensores.	96

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 4.2.26.	Aplicación.	98
Artículo 4.2.27.	Salvaguarda de la Estética Urbana	98
Artículo 4.2.28.	Protección de los Ambientes Urbanos	98
Artículo 4.2.29.	Condiciones Particulares de Tratamiento Estético Edificación Residencial	99
Artículo 4.2.30.	Modificaciones de Fachadas	106
Artículo 4.2.31.	Instalaciones de Fachadas	107
Artículo 4.2.32.	Tendederos de Ropa.	107
Artículo 4.2.33.	Medianerías	107
Artículo 4.2.34	Cerramientos y separación de cierres de fincas.	108
Artículo 4.2.35	Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.	108

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS

Artículo 4.2.36	Aplicación.	109
Artículo 4.2.37.	Condiciones dimensionales y dotacionales de los locales.	109
Artículo 4.2.38.	Usos Hosteleros	112
Artículo 4.2.39.	Uso de vivienda.	112

Artículo 4.2.40.	Actividades varias	113
Artículo 4.2.41.	Condiciones de habitabilidad aplicables en los locales destinados al uso de residencia comunitaria.	113
Artículo 4.2.42.	Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje.	113

SECCIÓN SÉPTIMA.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 4.2.43	Aplicación.	118
Artículo 4.2.44.	Servidumbres entre Parcelas	118
Artículo 4.2.45.	Vinculaciones Obligatorias de Dominio	119

SECCIÓN OCTAVA: APLICACIÓN CONCRETA DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN A EDIFICIOS SEGÚN GRADO DE INTERÉS:

Artículo 4.2.46	Edificios con Grado de Interés Global.	120
Artículo 4.2.47.	Edificios con Grado de Interés Parcial.	121
Artículo 4.2.38.	Edificios con Alteraciones Degradantes.	122
Artículo 4.2.39.	Edificios sin interés o sustituibles	123

CAPÍTULO 4.3. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.

Artículo 4.3.01	Aplicación.	124
Artículo 4.3.02.	Ordenanza Particular UE G.01: Antiguo Hospital Ntra. Sra de la Purísima Concepción.	125

CAPITULO 4.4. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA SUELOS AFECTADOS POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE

Artículo 4.4.01.	Aplicación.	127
Artículo 4.4.02.	Usos	118
Artículo 4.4.03.	Construcciones e Instalaciones Existentes	119
Artículo 4.4.04.	Servidumbres de Tránsito y de Acceso	119

TITULO QUINTO. NORMAS PARA EL DISEÑO Y LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

CAPITULO 5.1. GENERALIDADES

Artículo 5.1.01.	Ámbito de Aplicación.	129
Artículo 5.1.02.	Normativa de Obligado Cumplimiento.	129
Artículo 5.1.03.	Condiciones de las urbanizaciones.	129
Artículo 5.1.04	Condiciones particulares de la clasificación de espacios UU-SL.	130
Artículo 5.1.05	Tipos de intervención.	131
Artículo 5.1.06	Aplicación de los tipos de intervención a los diferentes espacios	131

CAPITULO 5.2. VIALIDAD Y ACERAS URBANAS

Artículo 5.2.01.	Ámbito de Aplicación.	133
Artículo 5.2.02.	Normativa de Obligado Cumplimiento.	133
Artículo 5.2.03.	Criterios de Diseño	133
Artículo 5.2.04	Documentación del Proyecto de Urbanización	135
Artículo 5.2.05	Condiciones Generales de Ejecución	137

CAPITULO 5.3. REDES URBANAS

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 5.3.01.	Ámbito de Aplicación.	139
Artículo 5.3.02.	Características de las redes	139

SECCION SEGUNDA. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 5.3.03.	Ámbito de Aplicación.	139
Artículo 5.3.04	Normativa de Obligado Cumplimiento.	139
Artículo 5.3.05.	Condiciones de diseño.	139

SECCION TERCERA.	RED DE SANEAMIENTO	
Artículo 5. 3.06.	Ámbito de Aplicación.	143
Artículo 5.3.07.	Normativa de Obligado Cumplimiento.	143
Artículo 5.3.08.	Criterios de Diseño y Construcción	144
SECCIÓN CUARTA.	RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA	
Artículo 5.3.09.	Ámbito de Aplicación.	146
Artículo 5.3.10	Normativa de Obligado Cumplimiento.	146
Artículo 5.3.11	Condiciones de diseño.	146
SECCIÓN QUINTA.	ALUMBRADO PÚBLICO	
Artículo 5.3.12	Ámbito de Aplicación.	146
Artículo 5.3.13	Normativa de Obligado Cumplimiento.	147
Artículo 5.3.14	Condiciones de diseño.	147
SECCIÓN SEXTA.	REDES DE TELECOMUNICACIONES	
Artículo 5.3.15	Ámbito de Aplicación.	149
Artículo 5.3.16	Normativa de Obligado Cumplimiento.	149
Artículo 5.3.17	Condiciones de diseño.	150
SECCIÓN SÉPTIMA.	RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL	
Artículo 5.3.18	Ámbito de Aplicación.	151
Artículo 5.3.19	Normativa de Obligado Cumplimiento.	151
Artículo 5.3.20	Condiciones de diseño.	151
CAPÍTULO 5.4.	MOBILIARIO URBANO	
Artículo 5.4.01.	Ámbito de Aplicación.	153
Artículo 5.4.02	Normativa de Obligado Cumplimiento.	153
Artículo 5.4.03	Condiciones de diseño.	153
CAPÍTULO 5.5.	JARDINERÍA Y PAISAJISMO	
Artículo 5.5.01	Ámbito de Aplicación.	156
Artículo 5.5.02.	Normativa de Obligado Cumplimiento.	156
Artículo 5.5.03.	Protección del arbolado existente.	156
TITULO SEXTO.-	NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y DE CONSERVACION DE LA NATURALEZA.	
CAPITULO 6.1.	NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO	
Artículo 6.1.01	Normas de Obligado Cumplimiento.	158

TITULO SEPTIMO.-**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN**

Artículo 7.01.01	Condición particular de ordenación UU SL. 01. Pza. Urdanibia	160
Artículo 7.01.02	Condición particular de ordenación UU SL. 02. Aledaños Antiguo Hospital Ntra. Sra. de la Purísima Concepción.	161
Artículo 7.01.03	Condición particular de ordenación UU SL. 03. Antepuerta Hospital Ama Xantalen.	162
Artículo 7.01.04	Condición particular de ordenación UU SL. 04. Pza. Sargia-Uranzu	163
Artículo 7.01.05	Condición particular de ordenación UU SL. 05. C/ Santa Elena	164
Artículo 7.01.06	Condición particular de ordenación UU SL. 06. Vega de Eguskitza	165
Artículo 7.01.07	Condición particular de ordenación UU SL. 07. Kontrakale	166
Artículo 7.01.08	Condición particular de ordenación UU SL. 08. Larretxipi	167
Artículo 7.01.09	Condición particular de ordenación UU SL. 09. Sargia	168
Artículo 7.01.10	Condición particular de ordenación UU SL. 10. Peña	169
Artículo 7.01.11	Condición particular de ordenación UU SL. 11. Plaza del Juncal	170
Artículo 7.01.12.	Condición particular de ordenación UU SL. 12. Calle Santiago.	171
Artículo 7.01.13	Condición particular de ordenación UU SL. 13. Calle Mayor	172
Artículo 7.01.14.	Condición particular de ordenación UU SL. 14. Trasera C/ Mayor.	173
Artículo 7.01.15.	Condición particular de ordenación UU SL. 15. Pedro Irizar-Papinea	174
Artículo 7.01.16.	Condición particular de ordenación UU SL. 16. Uranzu.	175
Artículo 7.01.17.	Condición particular de ordenación UU SL. 17. Kasto Kantero	176
Artículo 7.01.18	Condición particular de ordenación UU SL. 18. Ermita.	177

Anejo I	CATÁLOGO DE ESPACIOS URBANOS	179
Anejo II	CATÁLOGO INFORMACION ARQUITECTONICA	197

**TITULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL
PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE IRUN. -PARTE VIEJA**

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.01. Naturaleza

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo-Parte Vieja de Irun desarrolla en su ámbito de aplicación las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irun para dicho ámbito.

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico es el instrumento pormenorizado de ordenación urbana que tiene por objeto la acción especial de la Administración que comprenderá las actuaciones de rehabilitación protegida, tanto integrada (edificio que por pertenecer al ámbito del Área de Rehabilitación Integrada -ARI- reúne las características que le permiten acogerse a los beneficios de la rehabilitación integrada) como aislada (edificios que aun perteneciendo al ámbito del ARI no se encuentran adecuados urbanística, estructural y constructivamente, o que las viviendas no reúnan todas las condiciones de habitabilidad), que supongan la protección, conservación, restauración y mejora de su tejido urbano, así como la puesta en valor y más adecuada utilización del patrimonio urbanizado y edificado contenido en su ámbito, de manera que se consiga el mantenimiento de la población existente, la mejora de sus condiciones de vida y en especial la calidad de la vivienda, la potenciación de los equipamientos comunitarios y de las actividades económicas compatibles con los objetivos anteriormente indicados.

Artículo 1.1.02. Ámbito de Aplicación

Las presentes Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como en la regulación del aprovechamiento, sobre y bajo rasante, del uso de las parcelas, edificios y espacios libres en todo el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Las determinaciones del presente Plan Especial tendrán carácter normativo en el ámbito del Área indicada en el plano de Ordenación 0-1 "Delimitación del Área del Plan Especial"

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Gobierno Vasco, que se realicen dentro del territorio que comprende este Plan Especial de Rehabilitación, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a las Ordenanzas Generales de Edificación y Uso del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Irun o, en su caso, a aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

Artículo 1.1.03. Normativa de Aplicación Subsidiaria

En aquellos extremos no especificados en las presentes ordenanzas serán de aplicación subsidiaria Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Gobierno Vasco, Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística y demás

prescripciones que las desarrollan, el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre de 2002 del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, así como el resto de Legislación urbanística y el régimen foral vigentes, o las que sustituyan a las presentes.

Artículo 1.1.04. Entrada en vigor y Vigencia del Plan Especial de Rehabilitación

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 70-2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

La eficacia del Plan será plena a partir de su publicación oficial y de su aprobación definitiva, manteniendo su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido al efecto.

Su revisión tendrá lugar en los siguientes casos:

- A petición del Ayto. de Irún.
- Por el transcurso de 8 años a partir de su aprobación definitiva.
- Cuando se modifiquen las circunstancias que dieron lugar al Plan.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan Especial de Rehabilitación no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

Artículo 1.1.05. Documentos Constitutivos del Plan Especial de Rehabilitación

1. El presente Plan Especial de Rehabilitación, está compuesto por los siguientes documentos en cumplimiento de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el contenido exigido en el Decreto 317/2002:

<u>DOCUMENTO A:</u>	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.
<u>DOCUMENTO B:</u>	ENTORNO NATURAL E HISTORICO.
<u>DOCUMENTO C:</u>	NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.
<u>DOCUMENTO C1:</u>	ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS U. EDIFICATORIAS.
<u>DOCUMENTO D.1:</u>	PLANOS DE INFORMACIÓN.

DOCUMENTO D.2: PLANOS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO E: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO.

DOCUMENTO F: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

El Documento A: "Memoria informativa y justificativa" y el Documento E: "Estudio de viabilidad Económico-Financiero" tienen un carácter referencial y justificativo, al igual que el Documento B "Entorno natural e Histórico". El Documento D.1: "Planos de Información" tiene un carácter referencial.

Por otra parte, el Documento C: "Normas Urbanísticas de desarrollo", y el Documento C.1: "Ordenanzas Particulares de las Unidades Edificatorias" así como el Documento D.2: "Planos de Ordenación" y el Documento F: "Estudio de las directrices de organización y gestión" tendrán un carácter normativo, ya que son las que cumplen una función específica de regulación de las actividades urbanística y edificatoria, y por tanto se deberá ajustar de forma vinculante y obligada a sus determinaciones a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor del documento.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos grafiados a escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas Ordenanzas, regirán las correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Artículo 1.1.06. Efectos de la Aprobación del Plan Especial de Rehabilitación del casco antiguo.

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo- Parte Vieja tendrá vigencia indefinida. La entrada en vigor del Plan Especial de Rehabilitación le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone que todo ciudadano tendrá derecho a consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento, así como a recabar que se le informe sobre su contenido y aplicación.
- b) Ejecutoriedad, lo que implica, que el contenido del Plan Especial de Rehabilitación adquiere fuerza vinculante de carácter general, habilitando de modo positivo a la Administración para proceder a su ejecución utilizando para ello los medios y poderes necesarios que el ordenamiento jurídico le otorga a este efecto, incluida la potestad expropiatoria.
- c) Obligatoriedad de su observancia, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el

Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 1.1.07. Modificación del Plan Especial de Rehabilitación

1. Se entiende por modificación del Plan Especial de Rehabilitación toda alteración o adición de los elementos que lo constituyen que no supongan una revisión conforme lo previsto en el artículo siguiente, y que no se refieran a la globalidad del Plan Especial de Rehabilitación por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a alguna de sus determinaciones.
2. Las modificaciones del Plan Especial de Rehabilitación deberán basarse en la consecución de objetivos y motivos de interés general y utilidad pública, debiéndose justificar expresamente su razón o fundamento.

Esta justificación se efectuará mediante un estudio que señale la incidencia de la modificación sobre las determinaciones y previsiones del Plan Especial de Rehabilitación así como la posibilidad de efectuar la misma sin necesidad de proceder a su revisión.

3. Todas las modificaciones se efectuarán, exclusivamente, con el motivo justificado que las produce, no pudiendo incluirse en el expediente otras alteraciones o adiciones no relacionadas con el mismo, o que no se incluyan en las descripciones y justificaciones realizadas.
4. Los expedientes que supongan modificación del Plan Especial de Rehabilitación deberán titularse "Modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Irun", con la posterior expresión que defina su contenido y alcance, debiendo incluir el número de orden que le corresponda dentro de las modificaciones habidas.
5. Las modificaciones derivadas del planeamiento estructurante que afecten al ámbito supondrán la suspensión de las condiciones del presente Plan para las cuestiones afectadas, siendo las condiciones de dicho planeamiento de orden superior las vigentes para su desarrollo.

Artículo 1.1.08. Revisión del Plan Especial de Rehabilitación

El Ayuntamiento de Irun procederá a la revisión del Plan Especial de Rehabilitación en los casos siguientes.

- a) Si se aprueba un expediente de planeamiento supramunicipal de rango superior, con incidencia directa en el ámbito del Especial de Rehabilitación del Casco antiguo de Irun y que afecte a sus determinaciones.
- b) Si la modificación del Plan General de Ordenación Urbana modifica los criterios generales del planeamiento y valoración urbanística.

-
- c) Cuando el deterioro global del patrimonio urbanizado y edificado alteran de forma sustancial las hipótesis de ordenación previstas en el Plan Especial de Rehabilitación obligando a una modificación de los criterios generales señalados en la Memoria.

Artículo 1.1.09. Interpretación del Plan Especial de Rehabilitación

1. La interpretación del Plan Especial de Rehabilitación corresponde al Ayuntamiento de Irun la cual se ejercerá por resolución motivada previo los informes técnicos y jurídicos pertinentes y se efectuará conforme a las pautas y criterios fijados en el artículo 3º del Código Civil y los principios generales utilizados por la legislación urbanística.
2. Si, no obstante, la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el punto anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan Especial de Rehabilitación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento urbanístico y equipamientos, a la consecución de mayor superficie de espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente y del paisaje, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales y, en definitiva, la que beneficie al interés general de la colectividad.

Artículo 1.1.10. Normativa subsidiaria.

Serán de aplicación subsidiaria – en aquellos casos no especificados en el presente Plan- los decretos en vigor sobre Actuaciones del Rehabilitación del Patrimonio urbanizado y edificado y la Ley de suelo y Urbanismo en vigor, así como la legislación sectorial con incidencia en la ordenación Urbanística y la Legislación de Régimen Local.

TITULO SEGUNDO.

REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPITULO 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1.01. Clasificación del Suelo

De conformidad con el régimen urbanístico general establecido en el Plan General de Ordenación Urbana, la totalidad del ámbito afectado por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo está clasificado como suelo urbano.

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Gobierno Vasco establece como que dicho suelo debe estar adscrito a dos categorías: Suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, dándose en el ámbito ambas categorías.

El suelo urbano consolidado son las parcelas o solares que están integrados por la trama urbana, y cumplen lo establecido en el art. 11 de dicha Ley de Suelo y Urbanismo; siendo las parcelas adscritas a suelo urbano no consolidado en las que la ordenación propuesta en el plan les atribuye una edificabilidad urbanística superior a la previa existente, señaladas en las ordenanzas particulares.

Artículo 2.1.02. Régimen del Suelo Urbano

La aprobación del Plan Especial de Rehabilitación, determina el deber de los propietarios incluidos en unidades de ejecución, de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en la legislación vigente sobre el régimen del suelo y ordenación urbana.

El presente Plan Especial, divide su ámbito de actuación en unidades edificatorias y sistemas locales, definiendo su contenido en el Art. 2.3.02 de las presentes ordenanzas.

Las unidades edificatorias definidas e incluidas en el ámbito:

Manzana A	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE A.01	C/ Santiago nº 1
	UE A.02	C/ Santiago nº 3
	UE A.03	C/ Santiago nº 5
	UE A.04	C/ Santiago nº 7
	UE A.05	C/ Santiago nº 9
	UE A.06	C/ Santiago nº 11
	UE A.07	C/ Santiago nº 13
	UE A.08	C/ Santiago nº 15
	UE A.15	C/ Santiago nº 6
	UE A.16	C/ Santiago nº 15 trasera
Manzana B	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE B.01	C/ Nagusi nº 3
	UE B.02	C/ Nagusi nº 5
	UE B.03	C/ Nagusi nº 7

	UE B.04	C/ Nagusi nº 9
	UE B.05	C/ Nagusi nº 11
	UE B.06	C/ Nagusi nº 13
	UE B.07	C/ Nagusi nº 15
	UE B.08	C/ Nagusi nº 17
	UE B.09	C/ Nagusi nº 19
	UE B.10	C/ Nagusi nº 21
	UE B.12	C/ Nagusi nº 25-27
	UE B.13	C/ Nagusi nº 29
	UE B.14	C/ Nagusi nº 31
	UE B.15	C/ Nagusi nº 33
	UE B.16-B.26	C/ Nagusi nº 22
	UE B.17	C/ Nagusi nº 20
	UE B.18	C/ Nagusi nº 18
	UE B.19	C/ Nagusi nº 16
	UE B.20	C/ Nagusi nº 14
	UE B.21	C/ Nagusi nº 12
	UE B.22	C/ Nagusi nº 10
	UE B.23	C/ Nagusi nº 8
	UE B.24	C/ Nagusi nº 6
	UE B.25	C/ Foruen nº 1
Manzana C	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE C.01	C/ Eguzkiza nº 1-3
	UE C.02	C/ Eguzkiza nº 5
	UE C.03	C/ Eguzkiza nº 7
	UE C.04	C/ Eguzkiza nº 9
	UE C.05	C/ Eguzkiza nº 11
	UE C.06	C/ Eguzkiza nº 13
	UE C.07	C/ Eguzkiza nº 15
	UE C.08	C/ Eguzkiza nº 17
	UE C.09	C/ Eguzkiza nº 10-12
	UE C.10	C/ Vega de Eguzkiza nº 6
	UE C.11	C/ Vega de Eguzkiza nº 8
	UE C.12	C/ Vega de Eguzkiza nº 4
	UE C.13	C/ Vega de Eguzkiza nº 2
	UE C.14	C/ Kontrakale nº 24
	UE C.15	C/ Kontrakale nº 22
	UE C.16	C/ Kontrakale nº 20
	UE C.17	C/ Kontrakale nº 18
	UE C.18	C/ Kontrakale nº 16 bis
	UE C.19	C/ Kontrakale nº 16
	UE C.20	C/ Kontrakale nº 14

UE C.21	C/ Kontrakale nº 12
UE C.22	C/ Kontrakale nº 10
UE C.23	C/ Kontrakale nº 8
UE C.24	C/ Kontrakale nº 6
UE C.25	C/ Kontrakale nº 4
UE C.26	C/ Kontrakale nº 2
UE C.27	C/ Trabesia nº 4
UE C.28	C/ Kontrakale nº 1
UE C.29	C/ Kontrakale nº 3
UE C.30	C/ Kontrakale nº 5
UE C.31	C/ Kontrakale nº 7
UE C.32	C/ Kontrakale nº 9
UE C.33	C/ Kontrakale nº 11
UE C.34	C/ Kontrakale nº 13
UE C.35	C/ Kontrakale nº 15
UE C.36	C/ Kontrakale nº 19
UE C.37	C/ Kontrakale nº 23
UE C.38	Pza. Urdanibia nº 4
UE C.39	C/ Larretxipi nº 36
UE C.40	C/ Larretxipi nº 34
UE C.41	C/ Larretxipi nº 32
UE C.42	C/ Larretxipi nº 30
UE C.43	C/ Larretxipi nº 28
UE C.44	C/ Larretxipi nº 26
UE C.45	C/ Larretxipi nº 24
UE C.46	C/ Larretxipi nº 22
UE C.47	C/ Larretxipi nº 20
UE C.48	C/ Larretxipi nº 18
UE C.49	C/ Larretxipi nº 14
UE C.50	C/ Larretxipi nº 12
UE C.51	C/ Larretxipi nº 10
UE C.52	C/ Larretxipi nº 8
UE C.53	C/ Larretxipi nº 6
UE C.54	C/ Larretxipi nº 4
UE C.55	C/ Larretxipi nº 2
Manzana D	Dirección
UE D.01	Pza. Urdanibia nº 1
UE D.02	Pza. Urdanibia nº 2
UE D.03	C/ San Marcial nº 20
UE D.04	C/ San Marcial nº 18
UE D.05	C/ San Marcial nº 16
UE D.06	C/ San Marcial nº 14

	UE D.07	C/ San Marcial nº 12
	UE D.08	C/ San Marcial nº 10
	UE D.10	C/ San Marcial nº 6
	UE D.11	C/ Sargia nº 1
	UE D.12	C/ Sargia nº 3
	UE D.13	C/ Peña nº 4
	UE D.14	C/ Peña nº 6
	UE D.15	C/ Peña nº 8
	UE D.16	C/ Peña nº 10
	UE D.17	Pza. Urdanibia nº 3
	UE D.18	C/ Larretxipi nº 33
	UE D.19	C/ Larretxipi nº 31
	UE D.20	C/ Larretxipi nº 29
	UE D.21-D.22	C/ Larretxipi nº 27
	UE D.23	C/ Larretxipi nº 23
	UE D.24	C/ Larretxipi nº 21
	UE D.25	C/ Larretxipi nº 19
	UE D.26	C/ Larretxipi nº 17
	UE D.27	C/ Larretxipi nº 15
	UE D.28	C/ Larretxipi nº 13
	UE D.29	C/ Larretxipi nº 11
	UE D.30	C/ Sargia nº 5-7
Manzana E	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE E.01	C/ Uranzu nº 2
	UE E.02	C/ Uranzu nº 4
	UE E.03	C/ Uranzu nº 6
	UE E.04	C/ Uranzu nº 13
	UE E.05	C/ Uranzu nº 11
	UE E.06	C/ Uranzu nº 9
	UE E.07	C/ Uranzu nº 7
	UE E.08-E.12	C/ Uranzu nº 5
	UE E.09	C/ Uranzu nº 3
	UE E.10	C/ Uranzu nº 1
	UE E.11	C/ Papinea nº 2
	UE E.12	C/ Papinea nº 4
	UE E.13	C/ Papinea nº 12
	UE E.14	C/ Papinea nº 14
	UE E.15	C/ Papinea nº 11
	UE E.16	C/ Papinea nº 9
	UE E.17	C/ Papinea nº 5
	UE E.18	C/ Papinea nº 1
	UE E.19	C/ Junkal nº 6

	UE E.20	C/ Junkal nº 8
	UE E.21	C/ Junkal nº 10
	UE E.22	C/ Pedro Irizar nº 1
	UE E.23	C/ Pedro Irizar nº 3
	UE E.24	C/ Pedro Irizar nº 5
Manzana F	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE F.01	C/ Sta Elena s/n
	UE F.02	C/ Ermita nº 2
	UE F.03	C/ Ermita nº 4
	UE F.04	C/ Ermita nº 6
	UE F.05	C/ Ermita nº 8
	UE F.06	C/ Ermita nº 10
	UE F.07	C/ Ermita nº 12-14
	UE F.08	C/ Ermita nº 16
	UE F.09	C/ Sta Elena nº 2
	UE F.10	C/ Sta Elena nº 4
	UE F.11	C/ Sta Elena nº 6
	UE F.12	C/ Sta Elena nº 8
	UE F.13	C/ Sta Elena nº 10
	UE F.14	C/ Sta Elena nº 12
	UE F.15	C/ Sta Elena nº 23
	UE F.16	C/ Sta Elena nº 21
	UE F.17	C/ Sta Elena nº 19
	UE F.18	C/ Sta Elena nº 15
	UE F.19	C/ Sta Elena nº 13
	UE F.20	C/ Sta Elena nº 11
	UE F.21	C/ Sta Elena nº 9
	UE F.22-F.31	C/ Sta Elena nº 7
	UE F.23	C/ Sta Elena nº 5
	UE F.24-F.25	C/ Sta Elena nº 3
	UE F.26	C/ Korrokoitz 19-21
	UE F.27	C/ Korrokoitz nº 17
	UE F.28	C/ Korrokoitz nº 15
	UE F.29	Pza. Urdanibia nº 7
	UE F.30	C/ Sta Elena trasera
Manzana G	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE G.01	Pza. Urdanibia nº 5
Manzana H	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE H.01	C/ Junkal nº 1
	UE H.02	C/ Eliza nº 8

Manzana I	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE I.01	Junkal Platzatxoa
	UE I.02	C/ Juncal nº 18
	UE I.03	C/ Eskoleta nº 12
	UE I.04	C/ Eskoleta nº 10
Manzana J	UE I.05	C/ Eskoleta nº 8
	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE J.01	C/ Jesús nº 3
	UE J.02	C/ Jesús nº 5
	UE J.03	C/ Jesús nº 7
	UE J.04	C/ Jesús nº 9
	UE J.05	C/ Jesús nº 13
	UE J.06	C/ Jesús nº 15
Manzana L	UE J.07	C/ Larretxipi nº 3
	UE J.08	C/ Larretxipi nº 7
	Unidades Edificatorias	Dirección
	UE L.01	C/ Kasto kantero nº 2
	UE L.02	C/ Kasto kantero nº 4
	UE L.03	C/ Kasto kantero nº 6
	UE L.04	C/ Kasto kantero nº 8
	UE L.05	C/ Kasto kantero nº 10
	UE L.06	C/ Erlaitz nº 1
	UE L.07	C/ Enkantia nº 9
	UE L.08	C/ Enkantia nº 7
	UE L.09	C/ Enkantia nº 5
	UE L.10	C/ Enkantia nº 3
	UE L.11	C/ Enkantia nº 1
	UE L.12	C/ Uranzu nº 23
	UE L.13	C/ Uranzu nº 25
	UE L.14	C/Uranzu nº 27
	UE L.15	C/ Uranzu nº 29
	UE L.16	C/ Uranzu nº 31
	UE L.17	C/ Uranzu nº 33
	UE L.18	C/ Uranzu nº 39
	UE L.19	C/ Uranzu nº 41
	UE L.20	C/ Uranzu nº 43
	UE L.21	C/ Uranzu nº 45
	UE L.22	C/ Uranzu nº 47
	UE L.23	C/ Uranzu nº 51
	UE L.24	C/ Uranzu nº 53
	UE L.25	C/ Uranzu nº 55

Los sistemas locales incluidos y definidos en el ámbito son los siguientes:

SL	Denominación
SL. 01.	Pza. Urdanibia
SL. 02.	Aledaños Antiguo Hospital Ntra. Sra. de la Purísima Concepción.
SL. 03.	Antepuerta Hospital Ama Xantalen
SL. 04.	Pza. Sargia
SL. 05.	Calle Santa Elena
SL. 06.	Calle Vega de Eguskitza
SL. 07.	Calle Kontrakale
SL. 08.	Calle Larretxipi
SL. 09.	Calle Sargia
SL. 10.	Calle Peña
SL. 11.	Plaza del Juncal
SL. 12.	Calle Santiago
SL. 13.	Calle Mayor
SL. 14.	Trasera c/ Mayor
SL. 15.	Calles Pedro Irizar-Papinea
SL. 16.	Calle Uranzu
SL. 17.	Calle Kasto Kantero
SL. 18.	Calle Ermita

CAPITULO 2.2. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.01. Figuras Complementarias para desarrollar el Plan Especial de Rehabilitación

Para detallar la ordenación en ámbitos concretos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan Especial de Rehabilitación puede ser complementado mediante las siguientes figuras:

- a) **Estudios de Detalle** para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, en las condiciones que establece el art. 2.3.2 y 2.3.5 del Plan General de Ordenación de Irun.

En las ordenanzas particulares de las unidades edificatorias se señalan los casos en los que deben desarrollarse dichos estudios de detalle, principalmente derivados de la sustitución de las edificaciones y las trazas derivadas del Plan General de Ordenación Urbana.

No obstante, si consecuencia de criterios de interpretación, posibles discordancias con el Planeamiento de orden estructurante en vigor en el momento del acto, o indefiniciones de situación, la administración municipal podrá exigir la redacción de dichos documentos.

- b) **Proyectos de gestión**, obligatorios para aquellas actuaciones en las que deban regularse las condiciones de dominio, se realizarán previamente a la intervención rehabilitadora, por ser necesaria una cesión, formación de fincas o cualquier otro de carácter similar.

En las Unidades de Ejecución que existan cesiones gratuitas y obligatorias de suelo y en las actuaciones de rehabilitación de sustitución con demolición total o reforma con demolición parcial en las que existan cesiones gratuitas y obligatorias de suelo, se tramitará un proyecto técnico que tendrá carácter de parcelación y como tal se tramitará.

Artículo 2.2.02. Coordinación de las Figuras Complementarias

Los Estudios de Detalle y Proyectos de Gestión que se formulen en desarrollo y de conformidad con las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial de Rehabilitación deberán asegurar la correcta coordinación de la ordenación entre el objeto de planeamiento, y las actuaciones urbanizadoras establecidas.

CAPITULO 2.3. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.3.01. Definición

Se denomina Intervención Urbanística a la operación por la que se establecen los procedimientos jurídico - urbanísticos previstos en la legislación, a efectos de fijar la regulación del desarrollo de las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 2.3.02. Intervención Urbanística en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación

1. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el ámbito de Plan Especial de Rehabilitación se denomina **Sistema General (SG)** la superficie de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás elementos y/o construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la preparación de los servicios públicos siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran a toda la población de Irun. Estos sistemas quedan definidos como tales por el Plan General de Ordenación Urbana de Irun y recogidos por el presente Plan Especial de Rehabilitación.
2. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación se denomina **Sistema Local (SL)** la superficie de terreno, elementos de urbanización, edificios, instalaciones y demás elementos y/o construcciones de dominio público afectados a un uso o servicio público, definidos como tales por el Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la preparación de los servicios públicos destinados a usos no lucrativos, siempre y cuando aquéllas y éstos se refieran principalmente a la población correspondiente a la parte de territorio comprensiva del ámbito del Plan Especial. Dada la calificación de suelo urbano del ámbito, se plantean dichos sistemas como superficies públicas a reurbanizar.
3. A efectos de regular el régimen de Intervención Urbanística en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación se denomina **Unidad Edificatoria (UE)** a la unidad de intervención urbanística formada por el conjunto de una o varias construcciones y la parcela que forma con ellas una unidad registral, de manera que por constituir una unidad morfológica de interés, la parcela, no puede enajenarse independientemente, debiendo mantenerse en tanto en cuanto no sea demolida la o las construcciones.
4. A efectos de asegurar la correcta coordinación y adoptando un criterio basado en la localización territorial, determinadas Unidades Edificatorias se agrupan formando Manzanas de Intervención Urbanística.
5. Unidades Edificatorias (UE) y Sistemas Locales (SL).

El presente Plan Especial de Rehabilitación divide su ámbito de actuación tal y como se representa en el Plano "0.2: Régimen de Intervención Urbanística y Unidades Edificatorias" del Documento "D.2." del presente Plan Especial.

6. Sistematización de las Unidades Edificatorias (UE).

Las Unidades edificatorias (UE) del ámbito en función de su condición de gestión urbanística se subclasifican de la siguiente manera:

a) Unidades de Actuación Aislada de Ejecución Directa (UED)

Constituyen la mayoría de las unidades edificatorias, establecidas según el criterio de la Ley 2/2006 de suelo y Urbanismo del País Vasco en su Art. 136.

Las actuaciones de rehabilitación permitidas parten de la asunción de los parámetros de su estado actual, como son: la superficie ocupada por la edificación en la parcela (alineaciones y rasantes) y su perfil.

Complementariamente a la clasificación general a anterior puede establecerse las siguientes afecciones de complementariedad de las unidades edificatorias:

a.1) Edificios afectados por la asimilación de parcelas.

El objetivo fundamental es la recuperación de aquellas parcelas que originalmente disponen de frentes edificables exigüos (inferior a 5 metros), que cuestionan el logro de unas condiciones higiénico-sanitarias aceptables. La revitalización completa del Casco exige de este tipo de actuaciones, evitándose de este modo la acumulación de unidades no edificadas o en estado de ruina.

a.2) Edificaciones con elementos degradantes.

Son edificios que muestran un tratamiento estético impropio del predominante en el ámbito.

Las actuaciones rehabilitadoras son en estos casos de carácter Aislado, con los mismos derechos para la rehabilitación que cualquier edificio existente fuera del ámbito del ARI (una vez incoado) y que el Decreto 317/2002, en su artículo 6, refiere y define. Tan solo se consideraría con carácter Integrado el supuesto de que se sustituya por un edificio en el que se modificasen sus características actuales. Se señalan en las ordenanzas individualizadas dichos elementos, y se definen en el capítulo 2.7 de las presentes Ordenanzas la tipología de los mismos.

b) Unidades de Ejecución (UEJ)

Cumpliendo las características definidas en la sección quinta del título V de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, se define una única Unidad de Ejecución dentro del ámbito del presente Plan Especial. Se establecen con carácter discontinuo.

Dentro de la presente categoría se definen las Edificaciones afectadas por una cesión obligatoria .Se trata de aquellas unidades en las que para realizar una intervención edificatoria es obligatoria la cesión de parte de la parcela. Se señalan en las ordenanzas particulares de las UE.

Las unidades de ejecución con cesión obligatoria son las siguientes:

1. UEJ E.21 c/ Junkal nº 10.
2. UEJ E.22 c/ Pedro Irizar nº 1.
3. UEJ E.23 c/ Pedro Irizar nº 3.
4. UEJ E.24 c/ Pedro Irizar nº 5

c) Unidades de Actuaciones de Dotación (UAD)

Son unidades edificatorias (UE) en correspondencia con el art. 137 de la ley 2/2006 de Suelo y urbanismo del País Vasco, que se define como actuaciones de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística en suelo urbano. La UEG01 es la única de titularidad pública.

Se señalan en las ordenanzas particulares de las UE.

Las unidades con incremento de aprovechamiento son las que ofrecen posibilidad de aumento de su aprovechamiento al estar por debajo del permitido siendo las siguientes:

	UE	Dirección
Manzana A	UE A.1	c/ Santiago nº 1
	UE A.2	c/ Santiago nº 3
	UE A.6	c/ Santiago nº 11
	UE A.7	c/ Santiago nº 13
	UE A.8	c/ Santiago nº 15
	UE A.15	c/ Santiago nº 6
	UE A.16	c/ Santiago nº 15 trasera
Manzana B	UE B.03	c/ Nagusi nº 7
	UE B.10	c/ Nagusi nº 21
	UE B.15	c/ Nagusi nº 33
	UE B.17	c/ Nagusi nº 20
	UE B.18	c/ Nagusi nº 18
	UE B19	c/ Nagusi nº 16
	UE B.23	c/ Nagusi nº 8
	UE B.24	c/ Nagusi nº 6
Manzana C	UE C.03	c/ Eguzkiza nº 7
	UE C.04	c/ Eguzkiza nº 9

	UE C.05	c/ Eguzkiza nº 11
	UE C.12	c/ Vega de Eguzkiza nº 4
	UE C.14	c/ Kontrakale nº 24
	UE C.20	c/ Kontrakale nº 14
	UE C.21	c/ Kontrakale nº 12
	UE C.22	c/ Kontrakale nº 10
	UE C.23	c/ Kontrakale nº 8
	UE C.26	c/ Kontrakale nº 2
	UE C.31	c/ Kontrakale nº 7
	UE C.32	c/ Kontrakale nº 9
	UE C.33	c/ Kontrakale nº 11
	UE C.36	c/ Kontrakale nº 19
	UE C.44	c/ Larretxipi nº 26
	UE C.49	c/ Larretxipi nº 14
	UE C.52	c/ Larretxipi nº 8
	UE C.53	c/ Larretxipi nº 6
	UE C.54	c/ Larretxipi nº 4
Manzana D	UE D.12	c/ Sargia nº 3
	UE D.13	c/ Peña nº 4
	UE D.15	c/ Peña nº 8
	UE D.19	c/ Larretxipi nº 31
	UE D.24	c/ Larretxipi nº 21
Manzana E	UE E.01	c/ Uranzu nº 2
	UE E.08-E.12	c/ Uranzu nº 5
	UE E.13	c/ Papinea nº 12
	UE E.15	c/ Papinea nº 11
	UE E.19	c/ Junkal nº 6
	UE E.21	c/ Junkal nº 10
	UE E.22	c/ Pedro Irizar nº 1
	UE E.23	c/ Pedro Irizar nº 3
	UE E.24	c/ Pedro Irizar nº 5
Manzana F	UE F.02	c/ Ermita nº 2
	UE F.04	c/ Ermita nº 6
	UE F.06	c/ Ermita nº 10
	UE F.07	c/ Ermita nº 12-14
	UE F.08	c/ Ermita nº 16
	UE F.09	c/ Sta Elena nº 2
	UE F.17	c/ Sta Elena nº 19
	UE F.18	c/ Sta Elena nº 15
	UE F.19	c/ Sta Elena nº 13
	UE F.20	c/ Sta Elena nº 11
	UE F.21	c/ Sta Elena nº 9

Manzana J	UE J.08	c/ Larretxipi nº 7
Manzana L	UE L.12	c/ Uranzu nº 23
	UE L.18	c/ Uranzu nº 39
	UE L.19	c/ Uranzu nº 41

7. Sistematización de los Sistemas Locales SL. Unidades urbanizadoras

Los Sistemas Locales (SL) del ámbito, se desarrollan en las Unidades Urbanizadoras siguientes:

UU .SL. 01.	Pza. Urdanibia
UU .SL. 02.	Aledaños Antiguo Hospital Ntra. Sra. de la Purísima Concepción.
UU .SL. 03.	Antepuerta Hospital Ama Xantalen
UU .SL. 04.	Pza. Sargia
UU .SL. 05.	Calle Santa Elena
UU .SL. 06.	Calle Vega de Eguskitza
UU .SL. 07.	Calle Kontrakale
UU .SL. 08.	Calle Larretxipi
UU .SL. 09.	Calle Sargia
UU .SL. 10.	Calle Peña
UU .SL. 11.	Plaza del Juncal
UU .SL. 12.	Calle Santiago
UU .SL. 13.	Calle Mayor
UU .SL. 14.	Trasera c/ Mayor
UU .SL. 15.	Calles Pedro Irizar-Papinea
UU .SL. 16.	Calle Uranzu
UU .SL. 17.	Calle Kasto Kantero
UU .SL. 18.	Calle Ermita

La determinaciones de dicha sistematización se desarrollan en los Títulos V y VII de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO 2.4. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.4.01. Actuación Urbanística

En el instrumento de gestión por el que se proceda a la cesión, equidistribución y urbanización de cualquiera de los ámbitos de actuación definidos en el Plan Especial de Rehabilitación y, en todo caso, con anterioridad a la concesión de las correspondientes licencias de edificación, si procede, se deberán realizar las cesiones obligatorias en favor del Ayuntamiento.

Artículo 2.4.02. Parcela Mínima

Se considera parcela mínima, los ámbitos de las Unidades Edificatorias, a los efectos establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Gobierno Vasco, como parcela histórica en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación, elemento definitorio clásico de los cascos medievales y de las ampliaciones renacentistas posteriores, que habrá de ser mantenida en su integridad en las condiciones de forma y dimensiones en que hoy se encuentre o, en su caso, deberá procederse a su recuperación, en función de lo establecido en las Ordenanzas Particulares.

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. en los casos de sustitución de ambas.

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 m.

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.

Artículo 2.4.03. Actuaciones de Asimilación de Parcelas

A los efectos de esta ordenanza se entiende por asimilación de parcelas a una actuación de agrupación en un solo edificio de dos o más parcelas con un único portal constituyendo una unidad registral tras la actuación.

Debido a la escasez extrema del frente de parcela que cuestiona, en los casos a continuación previstos, la viabilidad de la construcción de un edificio para uso residencial, se podrá, con acuerdo entre los propietarios de las unidades edificatorias afectadas, proceder a una asimilación de parcelas, siempre que cumplan todas las condiciones y supuestos siguientes:

- a. Que las parcelas sean asimilables porque en la ficha correspondiente así se establece o permite.
- b. Se permiten agrupaciones únicamente en aquellas Unidades Edificatorias que se incluyan en el listado del presente articulado.
- c. El número máximo de parcelas asimilables en una unidad edificatoria es de dos y siempre que sean contiguas.
- d.- Las dimensiones máximas de parcelas asimilables y del frente de fachada de la nueva unidad edificatoria serán las que resulten de la suma de las existentes (establecidas en la ordenanza de trazado escrita de las fichas correspondientes), o las que fije, en su caso, el Estudio de Detalle.
- e.- Habrán de mantenerse los muros medianeros catalogados en su integridad.
- f.- En la composición de las fachadas se deberá efectuar una lectura clara y diferenciada de los frentes correspondientes a cada una de las parcelas asimilables. En caso de sustitución su composición se adecuará a las condiciones establecidas por esta Ordenanza.
- g.- Cuando los inmuebles preexistentes reflejasen una diferencia de cota en el alero, dicha diferencia habrá de ser mantenida en la nueva actuación conjunta, siempre y cuando la ficha correspondiente no establezca en este aspecto condición alguna.

Las UE que se permiten agregar a las contiguas son las siguientes:

UE	Dirección
B09	c/ Nagusi nº 19
B24	c/ Nagusi nº 6
C18	c/ Kontrakale nº 16 bis
C19	c/ Kontrakale nº 16
C21	c/ Kontrakale nº 12
C22	c/ Kontrakale nº 10
C23	c/ Kontrakale nº 8
C24	c/ Kontrakale nº 6
C30	c/ Kontrakale nº 5
C31	c/ Kontrakale nº 7
C33	c/ Kontrakale nº 11
C47	c/ Larretxipi nº 20
C48	c/ Larretxipi nº 18
C50	c/ Larretxipi nº 12

Artículo 2.4.04. Actuaciones de Reparcelación

En aquellas unidades edificatorias en que la edificación resultante ocupa dos o más parcelas históricas, en caso de sustitución de la edificación existente se recuperará, mediante un Estudio de Detalle y de Gestión si procede, la división histórica en los términos en que se establezca en las fichas correspondientes.

UE	Dirección
B12	c/ Nagusi nº 25-27
C01	c/ Eguzkiza nº 1-3
C06	c/ Eguzkiza nº 13
C08	c/Eguzkiza nº 17
C09	c/ Eguzkitza nº 10-12
C15	c/ Kontrakale nº 22
D17	c/ Urdanibia nº 3
E01	c/ Urantzú nº 2
E02	c/ Urantzú nº 4
E03	c/ Urantzú nº 6
E05	c/ Urantzú nº 11
E06	c/ Urantzú nº 9
E10	c/ Urantzú nº 1
E11	c/ Papinea nº 2
E12	c/ Papinea nº 4

E13	c/ Papinea nº 12
E15	c/ Papinea nº 11
E16	c/ Papinea nº 9
E21	c/ Junkal nº 10
E22	c/ Pedro Irizar nº 1
E23	c/ Pedro Irizar nº 3
E24	c/ Pedro Irizar nº 5
F09	c/ Sta Elena nº 2
F10	c/ Sta Elena nº 4
F11	c/ Sta Elena nº 6
F12	c/ Sta Elena nº 8
F17	c/ Sta Elena nº 19
F26	c/ Korrokoitz nº 19-21
F29	Pl. Urdanibia nº 7
I04	c/ Eskoleta nº 10
J07	c/ Larretxipi nº 3
L13	c/ Uranzu nº 25
L14	c/ Uranzu nº 27
L15	c/ Uranzu nº 29
L16	c/ Uranzu nº 31
L17	c/ Uranzu nº 33
L18	c/ Uranzu nº 39
L19	c/ Uranzu nº 41
L20	c/ Uranzu nº 43
L21	c/ Uranzu nº 45

CAPITULO 2.5. RÉGIMEN DE LOS USOS URBANÍSTICOS Y DE LAS ACTIVIDADES

Artículo 2.5.01. Sistematización General

A los efectos de regular los usos urbanísticos se ordenan y se sistematizan según tipologías, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana:

- 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

Artículo 2.5.02. Contenido de los Usos Urbanísticos

El contenido de los usos urbanísticos correspondiente a cada tipología se efectúa recurriendo a los establecidos en el Decreto Foral Normativo 1/1993 de 20 de abril, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Actividades Económicas, Norma Foral 26/2001, de 26 de diciembre, Impuesto sobre Actividades Económicas que modifica el Decreto Foral Normativo 1/1993, de 20 de abril.

Artículo 2.5.03. Clasificación de las Actividades.

Se establecen dos categorías de actividades, clasificadas (A.C.) o exentas de licencia de actividad (A.E.L.A.), de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y con el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la referida Ley.

1. Actividades Clasificadas (A.C.) :

Son aquellas que están relacionadas en el Anexo II de la Ley 3/1998 y no están consideradas como exentas.

2. Actividades Exentas (A.E.L.A.):

Son aquellas que están relacionadas en el Anexo del Decreto 165/1999 siguiente:

- * Anexo III Actividades a desarrollar en suelo urbano residencial

La regulación de estas actividades se regirá por los criterios establecidos en las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, el presente Plan y la Ordenanza Municipal de actividades ubicadas en el Termino Municipal de Irun.

CAPITULO 2.6. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.6.01. Calificación Pormenorizada

1. La calificación pormenorizada del ámbito del presente Plan se ajusta a la siguiente relación, que coincide en ocasiones con la asignada por el Plan General de Ordenación Urbana, con las especificaciones derivadas de la condición del presente Plan de Ordenación pormenorizada:

- 1. a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (R)
 - Residencial Casco antiguo RA
 - Residencial Casco antiguo en alturaRAV
 - Residencial Colectiva en bloqueRB
 - Residencial colectiva en parcelaRP
 - Residencial alineación a VialRV
 - Residencial Colectiva en alineación a vial en medianeraRVA
 - Espacio libre privado RL
- 1. b. COMUNICACIONES VIARIAS (V)
 - Viario urbano local sin aprovechamiento bajo rasanteVL
 - Viario urbano local con aprovechamiento bajo rasante.....VL-1
- 1. c. ESPACIOS LIBRES (L)
 - Espacios libes peatonales.....LL
 - Espacio libre peatonal con aprovechamiento bajo rasanteLK
- 1. d. PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)
 - Equipamiento socio cultural..... EC
 - Establecimiento religioso..... ER

Artículo 2.6.02. Condiciones de uso, dominio y edificación de la Calificación Pormenorizada

- 1.- Condiciones uso y dominio PARCELAS USO RESIDENCIAL (R)
 - Dominio
 - DominioPrivado.
 - Usos urbanísticos:
 - Uso característicoResidencial.

Edificabilidad:

- Edificable sobre rasanteSi
- Edificable bajo rasanteSi

Regulación: Ordenanzas Generales de Edificación y Uso del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana y Ordenanzas Generales y Particulares del Plan Especial de Rehabilitación

2.- Condiciones uso y dominio VIARIO LOCAL CON APROVECHAMIENTO
BAJO RASANTE (VL-1)

Dominio

- Dominio Público en superficie y Privado bajo rasante.

Usos urbanísticos:

- Uso característico Viario.

Edificabilidad:

- Edificable sobre rasante No
- Edificable bajo rasanteSi

Regulación: Ordenanzas Generales y Particulares del Plan Especial de Rehabilitación

3.- Condiciones uso y dominio VIARIO LOCAL SIN APROVECHAMIENTO
BAJO RASANTE (VL)

Dominio

- Dominio Público en superficie.

Usos urbanísticos:

- Uso característico Viario.

Edificabilidad:

- Edificable sobre rasante No
- Edificable bajo rasante No

Regulación: Ordenanzas Generales de Edificación y Uso del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana y Ordenanzas Generales y Particulares del Plan Especial de Rehabilitación

4.- Condiciones uso y dominio ESPACIOS LIBRES PEATONAL
SIN APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (LL)

Dominio

- Dominio Público.

Usos urbanísticos:

- Uso característico Espacio libre urbano.

Edificabilidad:

- Edificable sobre rasante No
- Edificable bajo rasante No

Regulación: Ordenanzas Generales de Edificación y Uso del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana y Ordenanzas Generales y Particulares del Plan Especial de Rehabilitación

5.- Condiciones uso y dominio ESPACIOS LIBRES PEATONAL
CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (LK)

Dominio

- Dominio Público en superficie y Privado bajo rasante.

Usos urbanísticos:

- Uso característico Espacio libre urbano.

Edificabilidad:

- Edificable sobre rasante No
- Edificable bajo rasante Si

Regulación: Ordenanzas Generales y Particulares del Plan Especial de Rehabilitación

6- Condiciones de uso y dominio PARCELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO(E)

Dominio

- DominioPrivado.

Usos urbanísticos:

- Uso característicoEquipamiento.

Edificabilidad:

- Edificable sobre rasanteSi
- Edificable bajo rasanteSi

Regulación: Ordenanzas Generales de Edificación y Uso del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana y Ordenanzas Generales y Particulares del Plan Especial de Rehabilitación.

2.- La delimitación concreta de la Ordenación Pormenorizada se representa gráficamente en el plano O.03 "Condiciones de uso, dominio y edificación en las zonas de Ordenación Pormenorizada" del Documento D.2: "Planos de Ordenación".

Artículo 2.6.03. Régimen General de Edificación y Uso

1. De conformidad con el exigido en el decreto 317/2002 de 30 de diciembre del Gobierno Vasco y a efectos de regular el régimen general de uso para cada una de las Unidades Edificatorias y para cada uno de los Sistemas Locales se establecen las situaciones generales de las actividades siguientes:

-
- | | |
|------------------------|--|
| A. Uso Característico: | Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que son predominantes en el ámbito correspondiente. |
| B. Uso Autorizado: | Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que están autorizados en el ámbito correspondiente. Estos usos principalmente son auxiliares del característico y compatibles con el mismo. |
| C. Uso Prohibido: | Se refiere al conjunto de actividades basadas en usos urbanísticos que están prohibidos en el ámbito correspondiente. |

2. -A efectos de regular el régimen general de uso se establece el criterio siguiente:

- En las edificaciones en las que se autoriza el desarrollo de una Actividad en planta sótano (PS) o en planta semisótano (SS) la misma debe condicionarse a que exista una vinculación de actividad con la planta baja (PB), con acceso independiente del general del edificio.
- En edificaciones el uso característico se establece para las plantas altas, y los usos autorizados para las plantas baja, semisótano y sótano, cuando no se especifique expresamente.

3.- Régimen General de Edificación.

Para cada una de las Zonas y Sistemas locales se regula el Régimen General de Edificación señalando los Objetivos, las Caracterizaciones morfotipológicas y el señalamiento de las respectivas Regulaciones de la edificación.

4.- Régimen particular de Edificación y Uso:

Se definen los siguientes usos definidos en función de la calificación de la parcela:

4.a. REGIMEN DE USO PARCELAS RESIDENCIAL (R):

Uso característico: - **Vivienda.**

- Usos autorizados:
- Los autorizados en el catálogo de actividades preferentes.
 - **Industriales.** Podrán implantarse, en planta baja 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-.
 - **Terciarios.**
En RA Podrá implantarse en parcelas destinadas de manera específica a estos usos, o en parcelas de vivienda, en las condiciones que se establecen en el catálogo de

actividades preferentes. Podrán instalarse en las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -de 2ª y 3ª categorías- terciario diversos y usos sanitarios y asistenciales. Podrán implantarse usos comerciales de 4ª categoría.

En RV:

- Hoteleros: - Se implantarán en las mismas condiciones que el uso de residencia comunitaria.

- Comerciales Usos comerciales de 2ª y 3ª categoría e incluyendo los usos asimilados correspondientes: Se implantarán, con carácter general, exclusivamente en planta baja, y primera planta bajo rasante, 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.

- **Garaje.**

* En RA Podrá implantarse, en cualquiera de sus modalidades -uso público o uso privado- y en sus categorías 1ª y 2ª, en parcelas destinadas de forma predominante a este uso, bajo rasante, planta baja y semisótano.

* En RV y RB 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. 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.** Podrán implantarse, en sus modalidades compatibles con el uso característico de la edificación -se excluyen expresamente los usos de equipamiento de servicios públicos asimilables a los usos industriales-, en plantas bajas.

Usos prohibidos:

- **Industriales.** En sus categorías no autorizadas de forma expresa.
- **Terciarios.** En sus categorías y modalidades no autorizadas de forma expresa.
- **Rurales.**
- **Equipamiento de servicios públicos.** En sus modalidades asimilables a los usos industriales incompatibles con el uso residencial.

4.b. VIARIO URBANO LOCAL (VL):

*Uso característico: - **Espacios libres urbanos destinados a circulación rodada.**

- *Usos autorizados:
- **Circulación rodada y peatonal**
 - **Centros de Infraestructuras de Servicios:** Se implantarán exclusivamente bajo rasante.
 - **Usos auxiliares de vías urbanas, como paradas de autobuses, y otros similares.**
 - **Infraestructuras.**

*Usos prohibidos: - **Todos los no permitidos expresamente.**

*Régimen de Edificación:

Se autoriza los siguientes elementos y usos:

- Construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

4.c. VIARIO URBANO LOCAL CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (VL-1):

*Uso característico: - **Espacios libres urbanos destinados a circulación rodada.**

*Usos autorizados: - **Circulación rodada y peatonal**
- **Garaje.** En sus categorías 3ª y 4ª, en parcelas destinadas de forma predominante a este uso exclusivamente bajo rasante; según regula el presente planeamiento pormenorizado.
- **Centros de Infraestructuras de Servicios.** Se implantarán exclusivamente bajo rasante.
- **Usos auxiliares de vías urbanas, como paradas de autobuses, y otros similares.**
- **Infraestructuras.**

*Usos prohibidos: - **Todos los no permitidos expresamente.**

*Régimen de Edificación:

Se autoriza los siguientes elementos y usos:

- Construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Elementos constructivos vinculados a uso autorizado de garaje (casetas de ascensor, salida de escaleras, chimeneas, etc.)

4.d. REGIMEN DE USO ESPACIO LIBRE PEATONAL (LL):

*Uso característico: - **Espacio libre peatonal destinado a circulación y estancia peatonales.**

*Usos autorizados: - **Circulación rodada.** Sólo se permite la de servicio y mantenimiento. Acceso regulado a residentes y actividad económica.
- **Centros de Infraestructuras de Servicios.** Se implantarán exclusivamente bajo rasante.
- **Comerciales de 1.ª Categoría** En régimen de concesión administrativa.
- **Otros usos terciarios,** como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal.
- **Infraestructuras.**

*Usos prohibidos: - **Todos los no permitidos expresamente.**

*Régimen de Edificación:

Se autoriza los siguientes elementos y usos:

- Construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Construcciones provisionales con concesión administrativa (quioscos y/o terrazas).

4.e. REGIMEN DE USO ESPACIO LIBRE CON APROVECHAMIENTO BAJO RASANTE (LK)

*Uso característico: - **Espacios libres urbanos peatonal destinados a circulación y estancia peatonales.**

- *Usos autorizados:
- **Circulación rodada.** Solo se permite la de servicio y mantenimiento. Acceso regulado a residentes y actividad económica.
 - **Garaje.** En sus categorías 3ª y 4ª, en parcelas destinadas de forma predominante a este uso exclusivamente bajo rasante; según regula el presente planeamiento pormenorizado.
 - **Centros de Infraestructuras de Servicios:** Se implantarán exclusivamente bajo rasante.
 - **Comerciales de 1.ª Categoría** En régimen de concesión administrativa.
 - **Otros usos terciarios,** como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal.
 - **Infraestructuras.**

*Usos prohibidos: - **Todos los no permitidos expresamente.**

*Régimen de Edificación:

Se autoriza los siguientes elementos y usos:

- Construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- Construcciones provisionales con concesión administrativa (quioscos, hostelería y/o terrazas).

-
- Elementos constructivos vinculados a uso autorizado de garaje (casetas de ascensor, salida de escaleras, chimeneas, etc.). Se regula en Condiciones Particulares de Ordenación

4.f. REGIMEN DE USO PARCELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E):

Uso característico: - **Equipamiento.**

Usos autorizados: - **Equipamiento, comunitario.**

Usos prohibidos: - **Todos los no permitidos expresamente.**

Régimen de Edificación:

Se autoriza:

- La Ampliación de edificaciones de equipamiento existente señalado en la Ordenanza particular, vinculado a este y tras tramitación de los documentos de planeamiento y gestión obligados.

5.- Régimen de usos implantados con anterioridad a la aprobación del Plan Especial.

Los usos o actividades implantados con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial de Rehabilitación que no se encuentren comprendidos entre los definidos por su calificación como usos permitidos de nueva implantación, son calificados como usos fuera de ordenación o como usos tolerados hasta el cese de la actividad, con las salvedades que se establecen en el Art. 2.7.05 del presente documento.

6.-Catálogo de actividades preferentes y permitidas: Para la revitalización del área y en función de las características y carencias del mismo se establece el presente listado de actividades preferentes, que podrá matizarse en función del Plan de Revitalización Comercial que se señale para el ámbito del Plan, en función de las exigencias y determinaciones del Decreto 317/2002 de Gobierno Vasco

6.a. Usos industriales y almacenes.

- Talleres artesanales.

6.b. Usos Comerciales y Asimilados.

- Hostelería (bares, restaurantes, cafeterías y similares).
- Comercio en general.
- Oficinas y despachos.

-
- Estudios profesionales y artísticos.
 - Academias, gimnasios y similares.
 - Usos Guarda de Vehículos: Garaje Individual y Garaje Colectivo, no se requerirá licencia de actividad en guarderías de vehículos inferior a 100 m² de superficie construida.

6.c. Usos públicos dotacionales.

- Uso sanitario. Engloba usos hospitalarios y extrahospitalarios (consultorio, casa de socorro, ambulatorio).
- Uso docente. Puede dividirse en preescolar, primaria, media, COU y formación profesional.
- Equipamiento Religioso. Templos y centros religiosos.
- Equipamiento Cívico-Administrativo. Engloba los diversos servicios y oficinas de carácter oficial.
- Uso Asistencial. Comprende usos de guardería, residencia de ancianos, centros de la tercera edad y servicios diversos.
- Equipamiento Socio-Cultural. Abarca los usos de centros sociales, bibliotecas y museos.

CAPITULO 2.7. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR Y/O REHABILITAR

Artículo 2.7.01. Ejercicio de la Facultad de Edificar y/o Rehabilitar en el Ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo.

Para el ejercicio de la facultad de edificar y/o rehabilitar se requerirá la previa solicitud de licencia de obras según la regulación establecida en el Documento D: Normas Urbanística, Capítulo 2.6. De las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irun y en las Ordenanzas particulares de las presentes Ordenanzas.

En su caso, la licencia de obras se condicionará a la ejecución simultánea de las obras de urbanización complementarias cuando las mismas fueran necesarias. Asimismo se condicionará a que se adecue la propiedad registral de la parcela a las determinaciones urbanísticas debiéndose ceder, si fuese el caso, el exceso de suelo.

Artículo 2.7.02. Edificios Fuera de Ordenación

En el presente documento se establecen aquellos edificios e instalaciones que quedan fuera de ordenación estando sujetos a las determinaciones establecidas por la Normativa legal en vigor, debiendo demolerse en las condiciones fijados por el presente Plan Especial de Rehabilitación con el fin de satisfacer las exigencias comunitarias, y de posibilitar la preparación de los servicios públicos destinados a usos dotacionales de la población correspondiente a la parte de territorio comprensiva del ámbito del Plan Especial. En este caso se establece que la UE H01 –frontón Uranzu- queda fuera de Ordenación.

Artículo 2.7.03. Elementos Fuera de Ordenación

1. En los planos O-06 “Elementos fuera de Ordenación” del Documento D.2 “Planos de Ordenación”, del presente documento se establecen aquellos elementos complementarios de las edificaciones principales, ubicados en las parcelas privadas que quedan fuera de ordenación estando sujetos a las determinaciones establecidas por la Normativa legal en vigor, debiendo demolerse o ajustarse en las condiciones fijados por el presente Plan Especial de Rehabilitación y el Plan General de Ordenación Urbana de Irun.
2. Simultáneamente con la solicitud de una licencia de obras referida a una unidad edificatoria en el supuesto de que en la misma se disponga algún elemento adscrito al régimen de fuera de ordenación, se deberá comunicar el compromiso de proceder a la demolición del referido elemento.
3. Cuando una solicitud de licencia de obras o de actividad se refiera a un edificio o instalación que incumpla alguna de las determinaciones de las presentes

Ordenanzas, el Ayuntamiento podrá exigir la adecuación total o parcial de los mismos

4. El Plan General de Ordenación Urbana de Irun, establece en el Art. 2.6.4 del Documento Normas Urbanísticas, que en suelo urbano, se declara fuera de ordenación los edificios y usos no legalizables, por el propio Plan o el Planeamiento pormenorizado que lo desarrolle.

Artículo 2.7.04. Tipología de elementos Fuera de Ordenación

Los diferentes elementos señalados como fuera de ordenación, se reflejan en el plano de Ordenación O.06, "Elementos fuera de Ordenación" del Documento D.2 "Planos de Ordenación", clasificándose como Anejos en los siguientes tipos:

1. Anejo fuera de ordenación: Las partes de la edificación existente que quedan fuera del perfil urbanístico señalado con carácter degradante, debiendo demolerse para adecuarlo a la Normativa urbanística.
2. Anejo a adecuar urbanísticamente: Las partes de la edificación existente que aun quedando fuera del perfil urbanístico señalado y estando fuera de ordenación, pueden ser adecuadas a la Normativa urbanística, ampliándolo, reformándolo. Si no se propone estas reformas, queda adscrito a la primera tipología de anejo debiendo demolerse.
3. Anejos consolidados: los anejo existentes que, señalados en el presente documento, no quedan adscritos a los anteriores tipos no quedando fuera de ordenación.

En los casos de edificaciones con anejos fuera de ordenación y anejo adecuado urbanísticamente, las obras de reedificación, reforma integral o de ampliación quedaran condicionadas a la ejecución de las obligaciones que estos presentan. Las obras de nueva planta, en sustitución de un edificio demolido, deberán sujetarse estrictamente a las determinaciones de este Plan.

Art. 2.7.05 Elementos Fuera de ordenación parcial. Elementos constructivos disconformes.

Se produce cuando existen elementos constructivos disconformes con el Plan Especial, pero siendo conforme con él la edificación en su conjunto.

Esta situación determina la aplicación del régimen de fuera de ordenación, con las dos especialidades siguientes:

1. Se subordina la obra de restauración, conservación y consolidación a la supresión del elemento disconforme o a su adecuación urbanística, lo que determina la eliminación de la situación de fuera de ordenación del edificio.
2. En cualquier momento puede darse fin a esta situación, suprimiendo tales elementos con ocasión de obras de mayor entidad o mediante obras con dicha finalidad expresa.
3. En cualquier caso esta eliminación será imprescindible para la tramitación de cualquier tipo de ayuda económica relacionado con la rehabilitación del inmueble completo.

Art. 2.7.06. Eliminación de usos impropios.**1. Usos sin licencia.**

Según la legislación vigente está sujeta a licencia la primera utilización de los edificios y la modificación del uso, por lo que aplicado un edificio residencial a un uso industrial, de almacenes o servicios, precisa de la oportuna licencia municipal y caso de no contar con ella la actividad es clandestina, no sirve para invocar un derecho adquirido y puede ser clausurada por el Ayuntamiento.

2. Usos con licencia.

Los usos, debidamente autorizados, o que no hayan sido objeto de denuncia municipal, y no vulneren la formativa sectorial correspondiente, a los que se destinen materialmente los edificios en el momento de la aprobación inicial del Plan serán respetados después de su aprobación definitiva y entrada en vigor, mientras se mantenga la actividad por el mismo titular que lo fuere en el momento de aprobación inicial del presente Plan. El cambio de actividad o de titular obligará a destinar los edificios o locales a los usos establecidos por el Plan.

CAPITULO 2.8. INTERVENCIONES DE REHABILITACION

Artículo 2.8.01. Criterios de catalogación de la edificación. Grados de interés:

En función de la diversidad casuística, como criterios de catalogación de los edificios existentes, se han considerado las líneas de actuación siguientes:

a.1) Edificaciones con interés global.

Edificaciones que hayan sido declarados Bien de Interés Calificados o tengan incoado expediente de declaración, y todos aquellos que poseen una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, culturales o históricos. Se incluyen en este apartado también aquellos que son piezas claves en la conformación paisajística de las calles.

a.2) Edificios con grado de interés parcial.

Comprende los edificios que conservan elementos de un particular valor estilístico, como aleros, fachadas, herrajes, mensuras, canes, canto de medianera, etc. pero que en su conjunto no pueden declararse de interés global. Así son edificios que sin poseer un gran valor en si mismos son poseedores de unos valores compositivos y/o tipológicos de carácter general que contribuyen a la creación de un entorno coherente y evocador, de tal forma que su supresión o desvirtuación resultaría lesiva o irreparable para dicho entorno.

a.3) Edificios sin interés.

No poseen condiciones de especial relevancia, y que no responden a características formales o históricas del área, señaladas en las calificaciones precedentes, pudiendo ser reedificados o sustituidos.

a.4) Alteraciones degradantes.

Son actuaciones puntuales realizadas en edificios o espacios públicos que alteran negativamente los valores morfológicos o ambientales de los mismos y cuya consolidación pone en peligro alguno de los objetivos de de rehabilitación del presente plan.

Artículo 2.8.02. Intervenciones de Rehabilitación.

1.- Introducción.

1. – Se entiende por intervención de rehabilitación el conjunto sistematizado de obras a realizar sobre una construcción o urbanización existente con objeto de transformarla en otra diferente en todo o en parte de la precedente, más adecuada a sus valores

arquitectónicos, y dotada de unas mejores condiciones de habitabilidad y uso. Las intervenciones de rehabilitación sobre construcciones podrán extenderse a las obras de adecuación de la urbanización y acabados de los terrenos no edificados, tales como patios, huertas, jardines, claustros, pórticos, que constituyan la unidad edificatoria.

Asimismo, tendrán la consideración de obras de rehabilitación, aquellas que se lleven a cabo con el objeto de suprimir las barreras arquitectónicas existentes.

- 2.- No obstante lo indicado en el párrafo anterior, se podrán igualmente considerar como intervenciones de rehabilitación las obras de primer establecimiento o de nueva planta realizadas tras la demolición de urbanizaciones o construcciones existentes siempre que se definan expresamente como tales por los Planes Especiales de Rehabilitación, por producir efectos evidentes de restauración y mejora del tejido urbano en las Áreas de Rehabilitación Integrada.
- 3.- También se podrán considerar intervenciones de rehabilitación las obras de demolición total o parcial de construcciones o urbanizaciones existentes si están dirigidas a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado o peatonal, o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios primarios, entendiéndose como tales los establecimientos de carácter recreativo, asociativo, asistencial, sanitario, comercial, deportivo, administrativo y otros de análoga finalidad, siempre que hayan sido destinados a tal fin por las determinaciones del Plan Especial de Rehabilitación.
- 4.- Las intervenciones de rehabilitación podrán ser intervenciones constructivas o urbanizadoras, según tengan por objeto construcciones o urbanizaciones respectivamente.
- 5.- Una actuación de rehabilitación sobre una unidad edificatoria podrá constar de una o de varias intervenciones de rehabilitación compatibles entre sí.
- 6.- Las ordenanzas particulares de cada unidad edificatoria o urbanizadora señalan el tipo de actuaciones y obras permitidas en función del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas.

Artículo 2.8.03 Actuaciones de intervención.

Las actuaciones de intervención cuya definición se establece en el Anexo I del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de Rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado son: Urbanizadoras y Constructivas:

Artículo 2.8.04. Intervenciones urbanizadoras. Clasificación.

- 1.- Las intervenciones urbanizadoras de rehabilitación del patrimonio urbanizado consistirán en obras de conservación, restauración, reforma o ampliación de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano existentes así como aquellas otras de primer establecimiento que vengan definidas expresamente como tales por el Plan Especial de Rehabilitación, señalado en las ordenanzas particulares.

De acuerdo con el estado de formulación y la previsión de usos de los diferentes espacios, se definen tres tipos de intervención:

1. Conservación.

Consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieren modificación y cuyos materiales estén adaptados ambientalmente y se encuentren en buen estado.

2. Reposición.

Consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.

3. Reforma.

Consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados.

Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas.

2. – Se consideran a estos efectos elementos de urbanización:

- a. Las redes de todo tipo de infraestructura constitutiva de los servicios urbanos tales como distribución de agua y gas, alcantarillado, saneamiento, alumbrado público y distribución de energía eléctrica, incluidos todos sus componentes y su conexión individualizada con las construcciones.
- b. La pavimentación de calles, plazas, y cualquier otro espacio de dominio y uso público.
- c. Los elementos componentes de la jardinería de las calles y plazas, incluido el arbolado y sus elementos de protección.

3. –Se considerará mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en la vía pública superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, con unas características tales que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales de aquélla.

4. –El conjunto de elementos de urbanización y de mobiliario urbano constituyen el patrimonio urbanizado.

5. -Las ordenanzas particulares de cada espacio publico señalan el tipo de actuaciones y obras permitidas en función del decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas.

Artículo 2.8.05. Intervenciones constructivas. Clasificación.

1.- Las intervenciones constructivas de rehabilitación del patrimonio edificado se clasifican en cuatro grandes grupos:

- a. Nueva planta: Intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta.
- b. Demolición: Intervenciones que dan origen a la demolición de construcciones existentes.

-
- c. Reforma: Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que no suponen ampliación de su superficie construida ni de su altura o número de plantas.
 - d. Ampliación: Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen ampliación de su superficie construida.

La clasificación anterior se entiende sin perjuicio de las intervenciones mixtas como la sustitución y la reedificación.

- 2. – Se entenderán por construcciones tanto los edificios como las instalaciones según las definiciones que se indican a continuación. El conjunto de los edificios y las instalaciones constituyen lo que se denomina patrimonio edificado.
- 3. – Se entiende por edificio cualquier obra, que tenga la característica de constituir espacio habitable apto para ser utilizado con fines residenciales, o albergar actividades de producción de bienes o prestación de servicios.
- 4. – Se entiende por instalación el conjunto de elementos situados conforme a una idea conjunta, que no constituyan un espacio habitable, cuyo fin es la realización de actividades productivas de bienes y servicios. Podrán ser independientes de los edificios o albergarse en ellos.

Artículo 2.8.06. Intervenciones constructivas de nueva planta.

Se consideran intervenciones que dan origen a construcciones de nueva planta las obras que constituyen construcciones no existentes con anterioridad y que no pueden incluirse en la categoría de reedificación, aún cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otro edificio ya demolido.

Artículo 2.8.07. Intervenciones de demolición.

- 1. – Demolición es un tipo de intervención constructiva dirigida a la desaparición total o parcial de una construcción existente.
- 2. – La intervención de demolición total podrá ir vinculada a una intervención de reedificación o de nueva planta.
- 3. – La intervención de demolición parcial podrá ir vinculada a una intervención de reforma y en su caso también de ampliación, sin perjuicio de las obras de demolición de añadidos degradantes incluidas en otras intervenciones constructivas. Igualmente, podrá estar dirigida a la obtención de plazas, parques públicos y zonas verdes, apertura o ampliación de vías de tráfico rodado y peatonal o a la obtención de terrenos para albergar equipamientos comunitarios.

-
4. – Cuando una intervención de demolición vaya unida a una de nueva planta, el conjunto de ambas se denominará intervención de sustitución, salvo que se cumplan las condiciones para ser considerada como intervención de reedificación.

Artículo 2.8.08. Intervenciones constructivas sin ampliación.

Dentro de este grupo de las intervenciones constructivas establecidas, se distinguen dos grandes subgrupos:

- 1.- Restauración y conservación: Engloba actuaciones en las que la intervención supone una ejecución lo más estricta posible a lo construido, los tipos de intervención son los siguientes:

- a) Restauración científica.
- b) Restauración conservadora.
- c) Conservación y ornato.
- d) Consolidación.

- 2.- Reedificación y reforma: Engloba actuaciones en las que se posibilite una modificación más profunda, los tipos posibles de esta categoría son los siguientes:

- a) Reedificación.
- b) Reforma.

3. Las Intervenciones de restauración científica, conservadora, conservación y ornato y consolidación se definen como:

a) Restauración Científica.

- 1. Restauración científica es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que posee una relevante importancia en el tejido urbano por efecto de sus específicos valores arquitectónicos, dirigida a la conservación y a la puesta en valor de sus cualidades, de forma que se posibilite en su interior un uso o usos adecuados a los valores citados.
- 2. La restauración científica respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de la construcción podrá prever la realización de las siguientes obras:
 - a) La restauración del aspecto arquitectónico y el restablecimiento en su estado original de las partes alteradas a través de:
 - La restauración de las fachadas internas o externas.
 - La restauración de los espacios internos.

-La reconstrucción filológica de la parte o partes del edificio derrumbado o demolido.

-La conservación o el restablecimiento de la distribución y organización espacial original.

-La conservación o el restablecimiento del estado original de los terrenos edificados que constituyen parte de la unidad edificatoria, tales como patios, claustros, plazas, huertas o jardines.

b) La consolidación con sustitución de las partes no recuperables sin modificar la posición o cota de los siguientes elementos estructurales:

.- Muros portantes externos e internos.

.- Forjados y bóvedas.

.- Escaleras.

.- Cubierta con el restablecimiento del material de cobertura original.

c) La eliminación de añadidos degradantes y cualquier género de obra de época reciente que no revistan interés o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la construcción, de su unidad edificatoria o de su entorno.

d) La introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales, siempre que se respete lo indicado anteriormente.

b) Restauración Conservadora.

1. Restauración conservadora es un tipo de intervención constructiva sobre una edificación o instalación y, en su caso, sobre sus terrenos no edificados, que no posee valores arquitectónicos de singular relevancia, pero que constituye una parte interesante del patrimonio edificado en tanto en cuanto es un elemento significativo desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

2. La restauración conservadora se dirige a conservar la construcción y asegurar su funcionalidad por medio de una serie de obras que en cualquier caso han de respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales, no permitiéndose en su interior un uso o usos no adecuados con aquéllos. Comprenderá esta intervención, la consolidación, la restauración y la renovación de los elementos constitutivos de la construcción, la introducción de nuevos elementos necesarios para albergar los usos permitidos y la eliminación de los añadidos degradantes.

3. La restauración conservadora se divide en las categorías siguientes:

- Restauración conservadora categoría A.
- Restauración conservadora categoría B.
- Restauración conservadora categoría C.

-
4. La restauración conservadora categoría A se aplicará a aquellas construcciones cuyo estado de conservación permite la puesta en valor de los valores tipológicos, formales y estructurales de la construcción y permite su total recuperación. Podrá prever la realización de las siguientes obras:
- a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico consistente en el restablecimiento de sus valores originales a través de:
La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas modificaciones parciales siempre que no se altere la unidad de su composición y se respeten los elementos de especial valor estilístico.
La restauración de los espacios interiores siempre que sean elementos de notoria importancia arquitectónica o cultural.
 - b) Las indicadas en los puntos b), c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.
5. – La restauración conservadora categoría B se aplicará a aquellas construcciones en mediocre o mal estado de conservación y que no poseyendo elementos arquitectónicos de especial valor, constituyen sin embargo una parte interesante del patrimonio edificado. Podrá prever la realización de las siguientes obras:
- a) La puesta en valor de su aspecto arquitectónico a través de:
La restauración de las fachadas externas o internas, permitiéndose en estas últimas la apertura de nuevos huecos siempre que no se altere la unidad de composición.
La restauración de los espacios interiores, permitiéndose la modificación de las cotas de sus forjados siempre que se mantengan fijas las cotas de las ventanas y de la línea de cornisa.
 - b) La consolidación y en su caso sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos con una posible modificación de cotas de los forjados en una gran parte de la construcción.
 - c) Las indicadas en los apartados c) y d) del párrafo segundo del apartado anterior.
- 6.– La restauración conservadora categoría C actúa sobre construcciones parcialmente demolidas que no pueden ser consideradas como incluíbles en la Restauración Científica y de las que es posible encontrar documentación fiable de la organización de su tipo edificatorio primitivo, de manera que se consiga un restablecimiento del tipo edificatorio original. Podrá a estos efectos prever la realización de las siguientes obras, referidas a la puesta en valor de su aspecto arquitectónico:

-
- a) El restablecimiento en su estado original de los elementos verticales y horizontales comunes tales como vestíbulos, bloques de escaleras, pórticos, galerías, etc.
 - b) El restablecimiento en su estado original de la forma, dimensión y relación entre la construcción y las partes descubiertas de la unidad edificatoria tales como patios, claustros, etc.
 - c) El restablecimiento en su estado original de todos los demás elementos constitutivos del tipo edificatorio.

c) Conservación y Ornato.

- 1.- Conservación y ornato es un tipo de intervención constructiva dirigida a la reparación, renovación o sustitución de los elementos de acabado de las construcciones existentes así como mantener o dotar a aquéllas de las condiciones mínimas de habitabilidad en lo referente a servicios higiénicos mínimos, ventilación de baños, aseos, cocinas y resto de piezas habitables, dotar al edificio de instalaciones correctas conforme a la normativa vigente de abastecimiento de agua, electricidad, calefacción y saneamiento, mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables incluso con la reforma o apertura de nuevos huecos de fachada y cuantas otras pequeñas obras sean necesarias para dotar al edificio de las condiciones generales precisas para evitar su deterioro y de las condiciones mínimas de habitabilidad definidas en las presentes Ordenanzas.
2. – Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato no tendrán incidencia en la estabilidad de la edificación, tanto de su cimentación, como de su estructura portante o de la estructura de su cubierta, pudiendo incidir ligeramente en la distribución interior de su superficie útil, con el fin exclusivo de dotar al edificio de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales y de las condiciones mínimas de habitabilidad, anteriormente indicadas.
3. – Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán consistir entre otras en:
 - a) Pequeñas obras de modificación del aspecto de las fachadas afectando la modificación a los huecos, o a la apertura de nuevos huecos cuando no alteren la distribución preexistente de la superficie útil ni la composición general de sus fachadas.
 - b) Obras de reparación de la cubierta, pudiendo incluso ser sustituidas las correas u otros elementos estructurales, en su caso, pero debiendo mantener su forma.

-
- c) Obras de impermeabilización de cualquier elemento del edificio.
 - d) Obras de sustitución de carpinterías de fachada, de voladizos de balcones, de miradores, cornisas y puertas de acceso, debiendo en estos casos efectuarse la sustitución con material y diseño similar a los preexistentes, salvo que condicionantes de mejora de aquél aconsejen su modificación.
 - e) Obras que tienen por objeto reparar algún otro elemento de acabado que esté deteriorado, siempre que no tenga una función estructural o resistente.
 - f) Obras interiores que no afecten o modifiquen la distribución del edificio, como revoco y pintura, ejecución y reparación de solados, trabajos interiores de carpintería, reparaciones de fontanería, calefacción y fumistería, cambios de cocinas y aparatos sanitarios e introducción de instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
 - g) Cualquier otra obra de la misma importancia o análoga a las anteriores.
4. – Las obras comprendidas en una intervención de conservación y ornato podrán también afectar a la eliminación de añadidos degradantes o a tratamientos indebidos del revestimiento exterior tanto de su material de revestimiento como de su pintura, color o textura, en su caso.

d) Consolidación.

1. – Consolidación es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de conservación y ornato y además a la mejora de la estabilidad de la construcción por medio de la renovación y sustitución de elementos estructurales.
2. – Entre las obras comprendidas en una intervención de consolidación, además de las indicadas para la conservación y ornato, se admite la sustitución de los elementos estructurales en malas condiciones por otros nuevos aunque sean de distinto material, y aquellas otras operaciones en la composición de la estructura y cimentación que supongan un aumento de su estabilidad y seguridad.
3. – Las obras de sustitución de elementos estructurales podrán modificar ligeramente la cota de los forjados, manteniendo fijas las cotas de cornisa y de ventanas.
4. – Con posterioridad a la ejecución de las obras de consolidación estructural deberán rehacerse el resto de elementos del edificio en las mismas

condiciones de forma y distribución en que anteriormente se encontraban, si es que las obras citadas exigen su derribo para nueva ejecución.

4. Las Intervenciones de reedificación y reforma se definen como:

a) Reedificación

1. – Reedificación es un tipo de intervención constructiva dirigida a la nueva creación de una construcción anteriormente existente que previamente se derriba y que no posee específicos valores arquitectónicos, que aconsejan la utilización del tipo de restauración científica o conservadora.
2. – En las intervenciones de Reedificación el nuevo sólido envolvente de la construcción reedificada ha de coincidir espacialmente con el primitivo, debiendo situarse en el mismo terreno y espacio, ocupar la misma superficie en todas sus plantas, tanto de sótano como elevadas, poseer la misma superficie edificable y el mismo número de plantas.
3. – En este tipo de intervención, no será preciso mantener en los materiales a emplear las mismas características de los de la primitiva construcción, ni la distribución exacta de su interior, ni el diseño exacto de sus fachadas, debiendo ser mantenida la organización básica del tipo edificatorio y los elementos básicos de la composición de los frentes de fachadas, así como la organización y forma de su cubierta.

b) Reforma

- 1.- Reforma es un tipo de intervención constructiva dirigida a las finalidades indicadas para la intervención de consolidación y además a alguna o a la totalidad de las siguientes:
 - a) Modificación de la distribución y organización de los espacios interiores que supere las pequeñas acomodaciones derivadas de la inclusión de las instalaciones tecnológicas e higiénico-sanitarias fundamentales.
 - b) Modificación de la posición, cota, forma y dimensiones de los siguientes elementos estructurales:
Muros internos y bóvedas.
Pilares, forjados y bóvedas.
Escaleras.
Cubierta.
 - c) Modificación de las fachadas interiores y exteriores conservando los elementos de particular valor estilístico, debiendo siempre ser salvaguardada la unidad compositiva.

Artículo 2.8.09. Intervenciones constructivas con ampliación.

1. – Ampliación es un tipo de intervención constructiva dirigida a aumentar la superficie construida de la construcción existente, ya sea por levante de nuevas plantas, ampliación del perímetro de edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa.
2. – La intervención de ampliación podrá coexistir con la intervención de reforma y en su caso con la demolición parcial.

CAPITULO 2.9. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 2.9.01. Requisitos Documentales para la Ejecución de Obras de Urbanización

En el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación las obras de urbanización se ejecutarán mediante proyectos de urbanización definidos en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco. En el caso de que no se tenga por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación la urbanización podrá ejecutarse mediante proyectos de obras ordinarios que, en su caso, podrán ser complementarios de los proyectos de edificación, según las condiciones del Art. 195 de la misma ley.

Los proyectos de urbanización y de obras de urbanización deberán ajustarse a lo establecido en la ordenanza particular de espacios del presente Plan.

Artículo 2.9.02. Límites de Adaptación de la Ordenación, como Consecuencia de la Ejecución Material de los Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización podrán adaptar las alineaciones y rasantes de ordenación de elementos del sistema local de espacios libres y del de comunicaciones.

Esta posibilidad, sin embargo, no será extensible a la ordenación pormenorizada de las parcelas o de los espacios libres sometidos a la legislación vigente sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ni podrá suponer la apertura o la eliminación de elementos de vialidad rodada o peatonal.

Artículo 2.9.03. Ejecución de Proyectos de Urbanización por los Particulares y Entidades publicas.

La ejecución de los Proyectos de Urbanización por los particulares, se desarrollará de acuerdo a las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, artículo 2.9.03. Y señaladas en la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

La ejecución de los Proyectos de Urbanización por la Administración, se redactarán como mínimo en un número de uno por cada Unidad urbanizadora señalada en el Plan como SL., sin modificar las características señaladas en el presente Plan Especial, diseñará y definirá las obras de infraestructuras necesarias para la materialización de la ordenación urbanística adoptada por el mismo, debiendo cumplir y justificar el Título V de las presentes ordenanzas.

Las redes de infraestructuras se diseñaran atendiendo a las instrucciones señaladas por la Administración pública y por las compañías suministradoras de cuyos requerimientos de actuación en la zona de los proyectos y de las características definidas en el presente Plan.

Artículo 2.9.04. Listado de SL a desarrollarse mediante proyectos de obras de urbanización.

Los siguientes ámbitos a urbanizar en cualquiera de sus modalidades, especificadas las intervenciones en cada ordenanza particular de urbanización son los siguientes:

UU .SL. 01.	Pza. Urdanibia
UU .SL. 02.	Aledaños Antiguo Hospital Ntra. Sra. de la Purísima Concepción.
UU .SL. 03.	Antepuerta Hospital Ama Xantalen
UU .SL. 04.	Pza. Sargia
UU .SL. 05.	Calle Santa Elena
UU .SL. 06.	Calle Vega de Eguskitza
UU .SL. 07.	Calle Kontrakale
UU .SL. 08.	Calle Larretxipi
UU .SL. 09.	Calle Sargia
UU .SL. 10.	Calle Peña
UU .SL. 11.	Plaza del Juncal
UU .SL. 12.	Calle Santiago
UU .SL. 13.	Calle Mayor
UU .SL. 14.	Trasera c/ Mayor
UU .SL. 15.	Calles Pedro Irizar-Papinea
UU .SL. 16.	Calle Uranzu
UU .SL. 17.	Calle Kasto Kantero
UU .SL. 18.	Calle Ermita

CAPITULO 2.10. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 2.10.01. Conceptos Generales y aplicación.

Son de obligado cumplimiento los aprovechamientos urbanísticos definidos en el Título 2º, capítulo 2.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Irun y los derivados de la Sección tercera: Edificabilidad de los suelos de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

En condiciones de ampliación, se justifica las consideraciones derivadas del Art. 137 de la ley 2/2006 sobre actuaciones de dotación, y sus cargas por incremento de la edificabilidad urbanística.

TITULO TERCERO. LICENCIAS (REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES, IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES) SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL

CAPITULO 3.1. LICENCIAS

Artículo 3.1.01. Aplicación

Resulta de aplicación el Título segundo, capítulo 2.5.: Licencias I del Documento D: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 3.1.02. Actos sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a previa licencia urbanística y de obras, sin perjuicio de las autorizaciones que fuere procedente, los actos enumerados en el artículo 207 del título IV de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País vasco y en el Título primero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cualquiera que sea su promotor.

I. La Ley 2/2006 señala que están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- a. Las parcelaciones y segregaciones o cualquier otro acto de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyecto de reparcelación.
- b. Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c. Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d. Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o a la configuración arquitectónica del edificio o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de toda clase.
- e. Las obras que modifiquen la disposición interior o vayan dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, incluidas aquellas que supongan la división de la vivienda preexistente en dos o más viviendas.
- f. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g. Las obras de urbanización complementarias a la edificación.
- h. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- i. Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo.
- j. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- k. La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
- l. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
- m. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
- n. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones de carácter similar, provisionales o permanentes.
- ñ. La instalación de invernaderos.

-
- o. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública cuando estén levantadas o apoyadas en un elemento que sirva de soporte estructural.
 - p. Las instalaciones que se ubiquen o afecten al subsuelo.
 - q. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.
 - r. La primera utilización de obras o partes de ellas, así como su modificación y el cambio, total o parcial, de usos de la edificación.
 - s. La apertura de todo tipo de establecimiento, incluidos los industriales, comerciales, profesionales y asociativos.
 - t. La tala de árboles y vegetación arbustiva que se encuentren sometidos a protección por el planeamiento territorial o urbanístico.
 - u. La construcción de presas, balsas u obras de defensa y corrección de cauces públicos y de vías públicas o privadas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - v. Las construcciones en suelo no urbanizable reguladas en esta Ley.
 - w. Cualquier otro acto que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística, y en general aquellas actuaciones que supongan la ejecución de obras, o el uso del suelo, subsuelo o vuelo, en términos similares a los previstos en este artículo.
2. No estarán sujetas a licencia las obras de urbanización totales o parciales, así como cualquiera de las actuaciones previstas en los apartados anteriores, que se hallen incluidas en un proyecto de urbanización legalmente aprobado conforme a lo dispuesto en esta Ley.
 3. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.
 4. Cuando los actos de construcción, edificación e instalación sean promovidos por los ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Actos sujetos a licencia para el Plan Especial:

- 1.- Además de los actos enumerados anteriores derivados de la legislación vigente, estarán sujetos a licencia los siguientes actos, cualquiera que sea su promotor:
 - El cerramiento de fincas, solares y terrenos.
 - La colocación e instalación de grúas-torre desmontables para obras.
 - La reparación o intervención total o parcial en cualquier parte de la envolvente de la edificación: cubierta y elementos de la misma, carpintería, ventanas, lucernarios, balcones, fachada, medianeras, acabados de fachada, instalaciones de servicio y cualquier otro elemento privado que se sitúe en dichas envolventes

-
- La colocación de carteles, rótulos, toldos, marquesinas y vallas de propaganda, aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén dentro de locales cerrados.
 - La instalación de todo tipo de antenas (individuales o colectivas).
 - Las obras menores que se desarrollen en el interior de la edificación, de carácter de copropiedad o privado.
 - La implantación de todo tipo de actividades, tanto exentas como clasificadas y el establecimiento de espectáculos y actividades recreativas.
 - La división, segregación, parcelación y agrupación de fincas.
 - La reparación de elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras.
 - La actuación sobre cualquier elemento catalogado de titularidad pública o privada.
 - La tala de árboles.
 - La instalación de elementos en la vía pública de cualquier tipo, provisional o definitivo y cuantía por espacio de tiempo superior a 24 horas.
 - La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.
- 2.- La relación de actos sujetos a previa licencia, expuestos anteriormente, tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, así mismo, cualquier acto de edificación, construcción y uso del suelo, vuelo o subsuelo, y en particular aquellos que supongan transformaciones de la situación física de los terrenos y de las edificaciones. Se entenderá como uso del suelo tanto el suelo no edificado como el edificado.
- 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.
- 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.- Para el control de los actos sujetos a licencia previstos en los apartados, anteriores se estará en lo que establezca la legislación vigente.

7.- En relación con los inmuebles declarados bienes culturales, con la categoría de Monumento, los incluidos en el Inventario General de Patrimonio Cultural Vasco y elementos de interés arqueológico, el presente planeamiento se remite a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, por lo que las intervenciones en los mismos quedan condicionadas al régimen de protección que establece la citada ley.

Artículo 3.1.03. Clasificación de las licencias a efectos de su tramitación.

La clasificación de las licencias a efectos de su tramitación se adecuará a lo establecido en el artículo 2.7.2 del Título Segundo del Documento D: "Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irun".

Artículo 3.1.04. Licencias de Uso o de Primera Utilización

Se consideran actividades Toleradas aquellas existentes que el régimen de uso establecido para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación no las autorice específicamente.

Una vez finalizadas aquellas obras clasificadas como: Ejecución Estricta de lo Construido (E.E.C.) y Modificación Profunda de lo Construido y las actividades existentes en la Unidad Edificatoria, se consideren "Toleradas Transitoriamente", demostrándose que la actividad no está dada de alta en la Administración Municipal en la fecha de concesión de la licencia de obras, la actividad pasará a los efectos de la tramitación de la licencia de actividad como incompatible.

Una vez finalizadas aquellas obras clasificadas como: Construcción de Nueva Planta (N.P.) - Nueva Planta, Sustitución y Reedificación - y las actividades existentes en la Unidad Edificatoria, se consideren "Toleradas Transitoriamente", la actividad pasará a los efectos de la tramitación de la licencia de actividad como incompatible.

Artículo 3.1.05. Licencia de Apertura. Tramitación

No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso o actividad previstos, sea uno de los usos expresamente prohibidos por el Plan Especial de Rehabilitación en su ámbito correspondiente.

No se admitirán a trámite las solicitudes de licencia de apertura, cuando el uso o actividad previstos, sea uno de los usos tolerados transitoriamente por el Plan Especial de Rehabilitación en su ámbito y que en el momento de la solicitud de la licencia de obras no esté declarada en la Administración Municipal la actividad del local a rehabilitar.

Artículo 3.1.06. Contenido General de las Solicitudes de Licencia

1. El contenido general de las solicitudes de licencia se adecuará a lo establecido en el artículo 2.7.3 del Documento D: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irun
2. Toda solicitud de licencia urbanística deberá encuadrarse en uno de los supuestos establecidos en el capítulo correspondiente a "Intervenciones de Rehabilitación".
3. Se justificará de manera detallada la adecuación de las obras o actividades a implantar a la normativa urbanística establecida en la Ordenanza particular de la Unidad Edificatoria y al esquema de definiciones de las intervenciones de rehabilitación del Anexo I del Decreto 214/1996(317/2000). Esta justificación se integrará, en su caso, en la memoria del proyecto técnico que se aporte. En función del grado de interés de la edificación se aportará la documentación señalada en la Sección Octava del presnete documento de ordenanzas.

Artículo 3.1.07. Condiciones Particulares para la Concesión de Licencias

1. Para el otorgamiento de licencias en el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación y teniendo en cuenta la creación de la Sociedad Urbanística de Rehabilitación (S.U.R.) Irunvi SAU, la cual podrá tramitar todos los expedientes para la concesión de las ayudas para la rehabilitación, el procedimiento establecido es:
 - a) Solicitud de cédula urbanística referente a la obra que se pretende realizar. La S.U.R., en su caso, se pronunciará sobre la idoneidad de la actuación rehabilitadora y aconsejará el tipo de proyecto necesario para el fin propuesto.
 - b) En el supuesto de que se requiera un proyecto de obras mayores, se redactará un Proyecto Básico del mismo, el cual siendo informado por la S.U.R. continuará el procedimiento general para la concesión de licencias.
 - c) En el supuesto de que se requiera un proyecto de obras menores, éste mediante consulta a la S.U.R., seguirá el procedimiento general para la concesión de licencias.
2. El contenido general de las solicitudes de licencia incluirá además de lo establecido en el artículo 2.7.3 del Documento D: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irun, cédula urbanística en todos los casos e informe favorable de la S.U.R., en el supuesto de que se traten de obras mayores.

Artículo 3.1.08. Contenido y caducidad de las Licencias

El contenido de la licencia contendrá lo establecido en el Art. 208 de la vigente Ley del suelo.

La caducidad de la misma queda regulada en los términos de la vigente ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

CAPITULO 3.2 REGIMEN JURIDICO DE LA EDIFICACION

Art. 3.2.01. Licencias de cambio de uso de edificaciones, instalaciones y locales.

Cualquier cambio de las actividades o utilización de la edificación deberá ser objeto de licencia expresa, distinta de la licencia de apertura, y cumplir la Normativa sectorial aplicable.

El cambio de titularidad de actividades industriales, comerciales o de servicios existentes, en general, que no implique modificación o ampliación de la actividad no requiere licencia, pero deberá ser notificado al Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la fecha en que se efectúe dicha sustitución, sujeta a las limitaciones impuestas en estas Ordenanzas. La falta de notificación al Ayuntamiento producirá la caducidad de la licencia de apertura, previa audiencia del interesado.

Se seguirá el proceso establecido para cambio de uso de tramitación del expediente de actividad (A.E.L.A o A.C.) según el caso, para posteriormente tramitar la licencia de obras una vez concedido el cambio de uso. En este capítulo se incluyen los cambios de uso a viviendas en plantas bajas.

Art. 3.2.02. Conservación y rehabilitación de edificios. Inspección Técnica de edificios. ITE

a. Se establece lo contenido en el Art. 199 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País vasco:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y las obras que no rebase el límite de su contenido normal, representado por:

a. En el supuesto de actuaciones aisladas, el 60% del coste de reposición del edificio.

b. En el supuesto de actuaciones integradas, el 50% del coste de reposición del edificio.

Todos los valores dispuestos en este apartado se calcularán sin ninguna consideración del valor del suelo.

3. Cuando la administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, mediante convenio u otros instrumentos, en que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

b. Inspección periódica de construcciones y edificaciones. ITE

-
1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como de toda edificación de uso residencial de antigüedad superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de la construcción o edificación.
 2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:
 - a. Los desperfectos y las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructural, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
 - b. El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en los informes técnicos anteriores.
 3. A efectos administrativos, la eficacia de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación de copia de los mismos en el ayuntamiento.
 4. Los ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas, y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.
 5. Los informes técnicos emitidos por aplicación de lo dispuesto en este artículo formarán parte de la documentación legalmente exigible al edificio por aplicación de la legislación vigente.

Art. 3.2.03. Convenios Sociedad Pública de Rehabilitación con las actuaciones privadas de rehabilitación.

De acuerdo con lo previsto en el Art. 19 del Decreto 317/2002, del 30 de diciembre, se fomentará la celebración de convenios entre la Sociedad Pública de Rehabilitación y los propietarios a los efectos de rehabilitación; convenios que se regirán por las normas del citado artículo.

Art. 3.02.04. Incentivos a la rehabilitación.

Tras la declaración de ARI, las actuaciones de rehabilitación de edificios podrán acogerse a los beneficios enumerados por la legislación vigente del Organismo competente de Gobierno Vasco, sobre rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado del País Vasco.

Se tendrá en cuenta la Orden de desarrollo de 30 de diciembre del 2002 del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales sobre medidas financieras para la rehabilitación de viviendas o cualquier otra que la sustituya.

Art. 3.02.05. Control de los derribos.

1. Mediante la exigencia rigurosa de la licencia municipal prevista en la Legislación.
2. Impidiendo los derribos, aun con licencia municipal, por decisión de la Autoridad competente en materia de Patrimonio Histórico en los casos y con las finalidades siguientes:
 - Impedir los derribos en bienes declarados de interés cultural y catalogados.
 - Impedir los derribos a título precautorio por la decisión de incoación de expediente de la declaración de interés cultural.
3. En el supuesto de enajenación de la finca, el adquiriente soportaría las responsabilidades en que hubiere incurrido el anterior propietario, en virtud el principio de subrogación real establecido la Ley del Suelo, salvo en cuanto a la sanción por infracción urbanística que pueda corresponder, que se impondrá a las personas determinadas en Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 3.03.06. Demoliciones no autorizadas.

1. Ordenada la paralización de una demolición no autorizada, se adoptarán las medidas de seguridad necesarias a costa del propietario de la construcción.
2. Con independencia de la sanción que sea procedente, si se trata de edificio catalogado, la Administración ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, a costa del titular y de acuerdo con la normativa del Plan Especial.

Art. 3.03.07. Situación legal de Ruina.

Los supuestos y el procedimiento de declaración legal de ruina son los establecidos en la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco en sus artículos 210 y 202.

Art. 3.03.08. La ruina y los edificios Catalogados como Bien de Interés Cultural.

En lo referente a los edificios incluidos en los listados de catalogación como Bien de Interés Cultural incluidos en el Casco Antiguo de Irun, con independencia de la actividad municipal encaminada a evitar la ruina de tales edificios, la Administración competente en materia histórico-artística será informada de acuerdo a la Ley 7/1990 de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco. Serán aplicables las condiciones de ruina previstos en el art. 36 de la citada Ley.

La declaración firme de ruina legal de un edificio catalogado no autoriza directamente su demolición.

En el caso de ruina económica es posible la conservación expropiando la finca ruinosa o ejecutando las obras de consolidación por cuenta de la Administración competente.

Art. 3.03.09.Desperfectos ocasionados por las obras.

1. El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que, como consecuencia de las obras, se originen en espacios públicos o colindantes privados.

2. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, podrá exigirse una fianza, cuyo importe se determinará en el contenido de la licencia.

Art. 3.03.10. Garantías registrales.

Se notificará al Registro de la Propiedad la indivisibilidad de las parcelas objeto de licencia de edificación que acumulan la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico de las mismas, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Todos los desarrollos de aumento de aprovechamiento en actuaciones de dotación, cubriciones de patios de planta baja , y en general cualquier actuación que suponga la creación de nuevas superficies construidas, se notificarán al registro de la propiedad, presentando a la administración justificante de dicho acto.

TITULO CUARTO.

ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPITULO 4.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIÓN DE REFERENCIAS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Artículo 4.1.01. Aplicación

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las condiciones generales y definiciones de referencias de parámetros urbanísticos contenidos que se establecen en estas ordenanzas con carácter general.

Las referencias numéricas a datos sobre el estado actual de las unidades edificatorias son aproximadas y debe entenderse que dichas dimensiones podrán ajustarse en unidades métricas con una medición mas precisa, aportando a la administración la documentación gráfica y legal exigible por los Departamentos del Ayuntamiento de Irún.

Artículo 4.1.02. Referencias Geométricas Básicas para la Regulación de la Forma de la Edificación

1. Alineación de la Unidad Edificatoria: es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las Unidades Edificatorias, separándolas de los espacios de dominio público y de las otras Unidades Edificatorias y tienen carácter de alineación oficial. Se señala en planos de alineaciones y rasantes y ordenanza particular de la unidad edificatoria. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier elemento existente, prevalecerá siempre su dimensión real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente aportando la documentación legal exigible mencionada.
2. Superficie de la parcela de la Unidad Edificatoria: es la dimensión de la superficie de terreno deslindada según su proyección horizontal. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente aportando la documentación legal exigible mencionada.

Artículo 4.1.03. Referencias de la Edificación

1. Fondo edificable de la Unidad Edificatoria: es el parámetro urbanístico que establece la posición en la que debe situarse la fachada interior en plantas altas de un edificio, mediante la expresión de las distancias entre los vértices extremos de las medianerías de la Unidad Edificatoria. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria.
2. Frente edificable de la Unidad Edificatoria: es el parámetro urbanístico que establece la longitud de las fachadas de un edificio, mediante la expresión de las distancias entre los vértices extremos de las medianerías de la Unidad Edificatoria. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria ajustable en función de lo establecido sobre la medición numérica.

Artículo 4.1.04. Referencias de Ocupación de la Unidad Edificatoria por la Edificación

1. Superficie edificable por planta: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal, delimitada por fondo edificable y frentes edificables, sobre la parcela de la unidad edificatoria, en plantas altas tipo. En plantas baja, plantas altas y espacio bajocubierta se regula específicamente. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria.

Artículo 4.1.05. Referencias de Edificabilidad y Aprovechamiento

1. Superficie edificada de la Unidad Edificatoria por planta: es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, tiene el carácter de máxima. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria.
2. Superficie edificada total de la Unidad Edificatoria: es la suma de la superficie edificada de todas las plantas constitutivas del edificio, tiene el carácter de máxima. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria.
3. Número máximo de viviendas: El número máximo de viviendas se determina según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun determinado de la siguiente forma: El tamaño promedio mínimo de las viviendas en cada una de las parcelas 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 con carácter general, esto es exclusivamente las plantas altas destinadas a dicho 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-, y por tanto ni, los de acceso situados en otras plantas del edificio no ocupadas por viviendas con carácter general como es la planta baja. En cualquier caso se computará exclusivamente el ámbito delimitado por la intervención con los criterios anteriores.

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).

Este incremento del número máximo de viviendas no supondrá en ningún caso variación del resto de parámetros de Superficie ocupada, edificable y Total edificable, Volumen y Forma de los Edificios cuya concreción se efectuará en la correspondiente Ficha en sus apartados correspondientes de Ordenanzas de Trazado Gráficas y Escritas.

Las viviendas resultantes de la aplicación de la Ordenanza Municipal de Implantación de viviendas en planta baja en tipología RA no se computan en el presente documento, viniendo determinadas y reguladas por las exigencias de dicha Ordenanza en cuanto a condiciones específicas de regulación, debiendo justificarse de manera específica.

Artículo 4.1.06. Referencias Geométricas de Volumen y Forma de los Edificios

1. Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas o el número de plantas del edificio. Se medirán con los criterios establecidos por el Plan general en el Art. 3.1.4. de las Normas urbanísticas. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria.

2. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio en unidades métricas, se considera hasta la cornisa o alero de la Unidad Edificatoria, sus criterios y definición se establecen en el Documento Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Irun.

3. Número de plantas:

Siguiendo las directrices del Plan General de Irun es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de la rasante, incluida la planta baja. Se señala en las ordenanzas generales y particulares de la unidad edificatoria del presente Plan.

4. Altura máxima

- a. Es la señalada por ficha correspondiente a la Unidad Edificatoria como valor límite de la altura de cornisa del edificio. Se señala en la ordenanza particular de la unidad edificatoria.
- b. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse simultáneamente como máximos admisibles.

5. Consideración de la condición de altura

La altura señalada en las fichas correspondientes a la unidad edificatoria como máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla.

a. La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

- a.1. La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- a.2. Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
- a.3. En las calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada.

-
- b. consideración respecto a la altura de cornisa establecida en las fichas:

La referida en el estado actual de las unidades edificatorias es aproximada y debe entenderse -en el supuesto de que la ordenanza de trazado, para las diferentes actuaciones de rehabilitación, la mantenga- que la altura de cornisa hace referencia a su situación actual y que su dimensión en unidades métricas se podrá ajustar con una medición mas precisa.

6. Construcciones por encima de la altura

Del perfil autorizado de cubierta sólo podrán sobresalir las chimeneas, conductos del sistema de ventilación o refrigeración, claraboyas, lucernarios paralelos a la superficie de la cubierta y de altura inferior a cuarenta (40) centímetros, antenas de radio y televisión, partes de la caja de escalera o del ascensor, pararrayos y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta. La resolución de la cubierta mediante buhardillas esta expresamente prohibida.

7. Perfil máximo:

El perfil máximo permitido es el que resulta de la aplicación de las condiciones de altura de fachada y pendiente de alero, sobre el que no puede salir la edificación. Se señala en cada ficha individual.

8. Planta

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

En función de su posición en el edificio se consideran las plantas siguientes: Sótano (S), Semisótano (SS), Baja (PB), Planta Alta (PA), y en ocasiones puede generarse un Espacio Bajo Cubierta (BC), permitido si tiene cabida dentro del perfil urbanístico regulado en las presentes ordenanzas para la unidad edificatoria, para cuyas definiciones se establece lo determinado en el articulado correspondiente del Título III del Plan General de Ordenación Urbana de Irún.

- a.1. El número de plantas bajo rasante, incluidos semisótano, no podrá exceder de uno (1).

- a.2.: El número de plantas permitidas sobre rasante es el que se especifica para las tipologías residenciales del Plan general de Ordenación Urbana de Irún, resumido en el cuadro anejo de las presentes ordenanzas.

- a.3. Se prohíben expresamente entreplantas y áticos retranqueados en el ámbito del presente Plan. Se podrá generar un espacio bajocubierta en las condiciones que se establece en el art. 4.2.25 de las presentes ordenanzas.

- a.4. El número de plantas sobre rasante se establece para la tipología residencial en el plano correspondiente del Plan, que recoge las determinaciones del Plan general de Ordenación urbana de Irún, herramienta estructurante de la zona a la que el

presente Plan no puede modificar. Se establecen en la Calificación pormenorizada del PGOU.

9. Espacio Bajocubierta

Es aquel espacio que en ocasiones puede albergar el perfil urbanístico situado directamente bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en fachada es inferior 1,20 m. En general se permiten, quedando regulada su justificación a la posibilidad de su encaje en el perfil urbanístico. Tras su posibilidad queda obligado el cumplimiento de las condiciones que se establece en el art. 4.2.25 de las presentes ordenanzas.

10. Superficie de fachada:

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

11. Medianera

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

12. Cubiertas

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.

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.

Artículo 4.1.07.Elementos de los edificios

a. 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.

b. 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 prohíben expresamente, zócalos pilastras, marquesinas, etc., salvo cuando se señala expresamente.

c. 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.

d. Patios:

d.1 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.

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.

e. Altillo:

Es aquel piso o forjado que sin llegar a la fachada se dispone en el interior de las plantas, sin contabilizarla urbanísticamente, en las que la altura autorizada permite superponer dos niveles de utilización. Se prohíben expresamente en el ámbito.

CAPITULO 4.2. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.2.01. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Casco Antiguo RA y RVA

1. Alineaciones de la edificación

Las alineaciones, con carácter general, son coincidentes con las existentes en el caso de fachadas que dan frente al sistema viario. Se corresponden con las establecidas en el Documento D: 2 Planos de Ordenación:"O-04. Ordenación general. Alineaciones y Rasantes" derivadas de las establecidas en el Plan general de ordenación Urbana de Irún y reflejadas en las ordenanzas particulares de cada UE.

2. Parcelación

Las intervenciones edificatorias deberán preservar la parcela histórica la cual se caracteriza, arquitectónicamente, por los muros de carga medianeros.

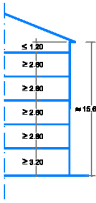
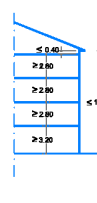
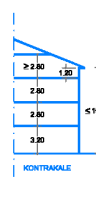
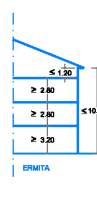
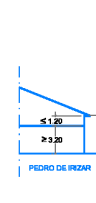
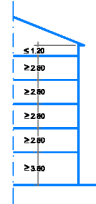

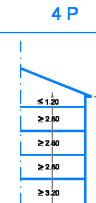

En Intervenciones de edificación de Construcción de Nueva Planta (Nueva Edificación, Sustitución y Reedificación), con carácter general y a expensas de lo que pueda establecer la Ordenanza Particular de cada Unidad Edificatoria, quedan prohibidas las agregaciones de parcelas. Se autorizan las agregaciones de Unidades Edificatorias en las unidades que cumplen con todas las condiciones establecidas en el artículo correspondiente del Título Segundo de las presentes Ordenanzas, se autorizan en esos casos la conexión arquitectónica de un edificio con uno de sus colindantes a través de aperturas en el muro medianero.

3. Altura reguladora y perfil máximo de edificación

Como criterio general y, a expensas de lo que se establezca en las Ordenanzas particulares de cada Unidad Edificatoria, en donde se efectúa una reglamentación específica en función de los valores y del interés arquitectónico del edificio, la altura máxima hasta la cornisa o alero descrita en los casos en que se permita la Nueva Edificación o la Sustitución de edificios será la que viene derivada del Plan General de Ordenación de Irún.

Como criterio general y con idénticas consideraciones restrictivas que las establecidas en el párrafo anterior el perfil máximo de edificación sobre rasante en los casos en que se permita la Construcción de Nueva Planta (Nueva Edificación, Sustitución o Reedificación) será la derivada de los planos de calificación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Irún. En cualquier caso, en las Ordenanza particular se efectúa una regulación detallada para cada Unidad Edificatoria.

Las parcelas de uso residencial señaladas como RAV se tratarán del mismo modo que las RV en cuanto a condiciones de aplicación de las presentes ordenanzas.

PERFILES TIPO					
s/ PGOU	5 P	4 P	4 P	3 P	1 P
RA					
s/ PERCH	B+4+BC	B+3+BC	B+3+BC	B+2+BC	B+BC
s/ PGOU	5 P	4 P			
RV					
s/ PERCH	B+4+BC	B+3+BC			
s/ PGOU	4 P	3 P			
RB					
s/ PERCH	B+3+BC	B+2+BC			

Como criterio general el perfil máximo de edificación bajo rasante en todos los casos en que se permita la Construcción de Nueva Planta (Nueva Edificación, Sustitución o Reedificación) será de una planta de sótano (PS).

4. Cubiertas

La cubierta será a dos aguas entre medianeras y a tres aguas en borde de manzana, en función de la situación concreta del edificio en la estructura urbana del Casco Histórico, permitiéndose a un agua las señaladas en la ficha particular; la cubierta se resolverá a partir de la altura máxima de cornisa con una inclinación máxima de cuarenta por ciento (40%). Las cubiertas deberán resolverse mediante pendientes uniformes, prohibiéndose por tanto las cubiertas amansardadas.

5. Cuerpos salientes

Se prohíbe en las obras de Nueva Edificación o Sustitución la construcción de cuerpos salientes cerrados sobre la superficie de fachada.

En el caso de elementos existentes se permite la rehabilitación en los materiales y configuración existente en el caso de que estén permitidos los materiales dentro de los establecidos para el ámbito.

6. Retranqueos

Las alineaciones de los planos de fachada representados en la documentación gráfica deberán ser ocupadas por la edificación por lo que se prohíben los retranqueos de fachadas.

7. Elementos salientes

En el caso de Sustitución, Nueva Edificación o Reedificación de edificios, los aleros podrán disponer de un vuelo máximo de setenta centímetros (70 cm.).

Los balcones se permitirán corridos de lado a lado del frente de parcela, cuando queden integrados en el vuelo de los muros medianeros existentes que sobresalgan limitándose el vuelo a la dimensión del muro volado.

El resto de balcones se reducirán al hueco en que se sitúan, sobresaliendo quince centímetros (15 cm.) al recerco del hueco de planta alta.

En el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo queda prohibida la instalación de vitrinas y la instalación de toldos móviles en las plantas bajas de las edificaciones.

Asimismo, queda prohibida la colocación de marquesinas y miradores.

Los aleros correspondientes a fachadas que se orientan hacia medianeras o patios interiores podrán disponer de un vuelo máximo de cuarenta centímetros (40 cm.).

En los casos que se soliciten reformas de fachada o actuaciones en la misma, se deberán eliminar los elementos que contravengan la presente ordenanza en el ámbito de intervención de la actuación prevista.

8. Patios de luces y ventilación

En el caso de Sustitución, Nueva Edificación o Reedificación de edificios, se cumplirá que:

- a) La superficie obligatoria de los patios de luces y ventilación en Construcciones de Nueva Planta (Nueva Edificación y Sustitución) será superior a nueve metros cuadrados (9,00 m².) y se podrá inscribir un círculo con diámetro mínimo de tres metros (3,00 m.). En estas actuaciones de Nueva Planta la superficie obligatoria de los patios de luces y ventilación será superior a 1/6 de la altura, 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.

Los patios podrán ocuparse en planta bajo rasante y en planta primera sobre rasante.

- b) El suelo estará dotado de sumideros de desagüe.
- c) El pavimento del patio no podrá estar situado a más de cincuenta centímetros (50 cm.) por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

En aquellos casos en que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales. Si se actúa sobre los mismos deberán eliminarse anejos existentes que sobresalgan de las líneas de fachada del patio y dotarlos de desagüe.

En general se permite cubrir los patios siempre con materiales translúcidos y de forma que se asegure la ventilación del recinto para lo que se dispondrán aberturas perimetrales sobre la estructura de cubrición con una superficie superior a cuatro metros cuadrados (4 m²), justificando la normativa sectorial aplicable.

9.- Patios de Manzana

- Los patios de manzana y espacios libres de parcela podrán ocuparse bajo rasante y en la primera planta obre rasante según criterio del PGOU o planta baja según definición del presente Plan. 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. Dada la situación en pendiente de las manzanas, se establece como criterio que la altura mínima libre será la de la planta de la edificación existente en casos de diferencia de cota de más de 0,50 m. entre parcelas colindantes.
- La implantación de construcciones auxiliares en los espacios no edificados sobre rasante, se realizará como prolongación del edificio principal y ocupando la anchura total del patio, con cubierta plana. Se exigirá la inscripción registral del mismo estableciendo propietarios y las servidumbres que pudieran derivarse de su uso.

Se prohíbe la ocupación de parcelas en planta baja en aquellos casos en los que la trasera de parcela de a espacio público.

- Será obligatorio en todo caso la construcción de cierres de los linderos de la parcela con arreglo a lo establecido en los artículos 4.2.34 y 4.2.35 de las presentes ordenanzas.

10. Ascensores

En los edificios que no se dispone de ascensor y que para su instalación no exista solución técnica que posibilite su instalación en el interior del inmueble se podrá disponer del mismo fuera de la alineación en los casos que establece la Normativa Municipal al respecto, a excepción de las parcelas residenciales RA.

Artículo 4.2.02. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Bloque RB

En los edificios con calificación RB se mantienen las condiciones urbanísticas definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Irun para RB.

Para las condiciones particulares de elementos de la edificación las mismas que se establecen para las RA.

Artículo 4.2.03. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Parcela RP grado 10: Palacio de Arbelaitz

En los edificios con calificación RP se mantienen las condiciones urbanísticas definidas en el Plan general de ordenación urbana de Irun para RP grado 10, recogidas en la ficha individualizada.

Se mantienen 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 usos comerciales en Planta Baja, no se contempla la asimilación de estos usos comerciales como usos industriales.

Artículo 4.2.04. Condiciones de Edificación de Aplicación en las Parcelas de Uso Residencial sitas en la Zona Residencial: Residencial a vial RV

En los edificios con calificación RV se mantienen las condiciones urbanísticas definidas en el Plan general de ordenación urbana de Irun para RV.

En las edificaciones y parcelas residenciales con calificación de RVA serán de aplicación las establecidas para RA.

Se prohíbe expresamente la cubierta plana.

Para las condiciones particulares de elementos de la edificación las mismas que se establecen para las RA.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIÓN DE HABITABILIDAD EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES

Artículo 4.2.05. Aplicación

Las presentes condiciones de habitabilidad son de aplicación en la totalidad de edificios de uso predominante residencial ubicados en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo.

Artículo 4.2.06. Condiciones de la Vivienda Familiar

En el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de habitabilidad no podrán construirse viviendas que no cumplimenten la superficie útil y programa de la vivienda mínima.

Artículo 4.2.07. Superficie Útil y Programa de la Vivienda Mínima

Son de aplicación en todos los casos, salvo mención expresa en las Ordenanzas Particulares de las unidades edificatorias, las condiciones establecidas en el decreto 68/2000 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

1. Vivienda de nueva planta, sustitución y reedificación.

Se consideran las ordenanzas las determinaciones establecidas en el Capítulo 3.3 del documento Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Irun.

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

Se entiende como vivienda mínima la que con una superficie útil no inferior a cuarenta (40) metros.

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

- Estancia/ Cocina/ Comedor (Opción alternativa a)
- Estancia/ Comedor (Opción alternativa b):
- Cocina (Opción alternativa b. Incluso lavadero)
- Dormitorio (Conyugal)
- Aseo (Lavabo/ Inodoro/ Ducha, polibán o bañera)
- Vestíbulo:
- Tendedero:

2. Vivienda con actuaciones de reforma y rehabilitación

Se entiende como vivienda mínima la que con una superficie útil no inferior a treinta y siete (37) metros cuadrados se componga de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo. Son de aplicación, las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas en el Anexo IV del Decreto 317/202 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o normativa que le sustituya.

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

Se entiende por estancia el aposento, sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinado a dormitorio.

Artículo 4.2.08. Condiciones de Superficie de las Piezas Constitutivas de las Viviendas

Son de aplicación en todos los casos, salvo mención expresa en las fichas de las unidades edificatorias, las condiciones establecidas en el decreto 68/2000 sobre condiciones de accesibilidad o normativa que le sustituya.

Las diferentes piezas que compongan una vivienda deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Vivienda de nueva planta, sustitución, y reedificación.

Se consideran las ordenanzas las determinaciones establecidas en el Capítulo 3.3 del documento Normas Urbanísticas del Plan general de Ordenación Urbana de Irun, siendo las siguientes:

· Programa mínimo:

Los siguientes espacios cumplirán las siguientes superficies útiles:

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

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.

2. Vivienda con actuaciones de reforma y rehabilitación.

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo.

a. Cocina

El espacio destinado a cocina no será inferior a 5 m².

b. Cocina- comedor

El espacio destinado a cocina-comedor no será inferior a 8m².

c. Estar

El espacio destinado a sala de estar no será inferior a 10m².

d. Dormitorio principal

El espacio destinado a dormitorio principal no será inferior a 10m².

e. Dormitorio doble

El espacio destinado a dormitorio doble no será inferior a 8m².

f. Dormitorio sencillo

El espacio destinado a dormitorio sencillo no será inferior a 6m².

g. Aseo

El espacio destinado a aseo no será inferior a 1,5m².

Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, sala de estar y comedor su superficie total no será inferior a 18m² útiles.

Artículo 4.2.09. Altura Libre de las Piezas de las Viviendas

Son de aplicación en todos los casos, salvo mención expresa en las fichas de las unidades edificatorias, las condiciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

1. Vivienda de nueva planta, sustitución, y reedificación.

Se consideran las ordenanzas las determinaciones establecidas en el Capítulo 3.3 del documento Normas Urbanísticas del Plan general de ordenación urbana.

· Altura libre mínima:

- . Cocina/ Estancia/ Comedor/ Dormitorios: 2.50 m.
- . Resto de la vivienda: 2.25 m.
- . Bajocubiertas abuhardilladas:..... Altura media \geq 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.

2. Vivienda con actuaciones de reforma y rehabilitación.

Son de aplicación, las condiciones mínimas de habitabilidad señaladas en el Anexo IV del Decreto 317/2002 de 30 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o normativa que le sustituya.

La altura libre mínima en las piezas de las viviendas medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos veinte (220) centímetros.

En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a doscientos veinte centímetros (220 cm.).

Artículo 4.2.10. Dimensiones de los Huecos de Paso

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y novecientos (900) milímetros de anchura o la señalada en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

Artículo 4.2.11. Condiciones de Distribución de las Piezas de las Viviendas. Organización funcional.

1. Vivienda de nueva planta, sustitución, y reedificación.

Se consideran las ordenanzas las determinaciones establecidas en el Capítulo 3.3 del documento Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, según la siguiente 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.

2. Vivienda con actuaciones de reforma y rehabilitación.

El acceso a cada uno de los dormitorios deberá efectuarse únicamente desde el vestíbulo, desde el pasillo o desde la estancia y en ningún caso desde la cocina o a través de otro dormitorio.

El acceso al cuarto de aseo, siempre que sea posible, deberá efectuarse desde el vestíbulo o desde el pasillo. En el caso de que la vivienda disponga de más de un cuarto de aseo bastará con que el acceso a uno de ellos se efectúe desde los espacios de circulación por lo que se permitirá que el resto puedan estar incorporados a dormitorios con acceso directo desde ellos. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.

Artículo 4.2.12. Condiciones de Iluminación Natural y Ventilación de las Piezas de las Viviendas

1. Vivienda de nueva planta, sustitución, y reedificación.

Se consideran las ordenanzas las determinaciones establecidas en el documento Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en su artículo 3.3.2. recogido a continuación:

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases dispondrán de extracción forzada independiente para cada uso y vivienda hasta cubierta que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio. Si dispone de cocina económica otro independiente, que también llegará hasta cubierta.

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 técnicas en vigor.
 - . Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m³/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.

2. Vivienda con actuaciones de reforma y rehabilitación.

- Todas las viviendas deberán ser exteriores para lo cual dispondrán de al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas de edificios de las que al menos una será la pieza de estancia.
- Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación abiertos directamente al exterior o a un patio. Los huecos deberán tener una superficie no inferior a un diez por ciento (10%) de la superficie de la pieza. La superficie practicable del hueco dispondrá de una dimensión de, al menos, la equivalente a un tercio (1/3) de la superficie de iluminación.
- En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se permitirá que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, iluminen a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que éste se

encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores. La ventilación directa al exterior con una superficie igual a un tercio (1/3) de la superficie de iluminación, podrá reducirse en el caso de que se haga a través de la escalera hasta un sexto (1:6) de la superficie de iluminación.

- Los cuartos de aseo deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o al patio con una superficie mínima de veinticinco decímetros cuadrados (25.00 dm²), admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplieren las exigencias del Documento Básico correspondiente del Código Técnico de la Edificación o mediante ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora (30,00 m³/hora).
- Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases dispondrán de extracción forzada independiente para cada uso y vivienda hasta cubierta que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio. Si dispone de cocina económica otro independiente, que también llegará hasta cubierta.

Artículo 4.2.13. Oscurecimiento de las Piezas Habitables

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de las medidas necesarias que faciliten su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, se regulan en artículo propio.

SECCIÓN TERCERA CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 4.2.14. Aplicación

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las condiciones de seguridad contenidas y derivadas de la Ley de Ordenación de la edificación, y su desarrollo en sus Documentos Básicos a justificar en el ámbito de cada intervención.

Artículo 4.2.15. Elementos de Evacuación

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las condiciones de seguridad contenidas y derivadas de la Ley de Ordenación de la edificación, y su desarrollo en sus Documentos Básicos a justificar el ámbito de cada intervención.

Artículo 4.2.16. Accesibilidad del Exterior.

En las actuaciones en parcela privada tanto de reforma con ampliación, como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

Artículo 4.2.17. Elementos Comunes de Circulación Interior

1. Actuaciones de nueva planta, sustitución, y reedificación.

En Parcelas residenciales RA/RVA:

Se entiende por elementos comunes de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio, entre ellas y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores de acceso a viviendas, pasillos y corredores, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.), hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores. El hueco de paso al portal no tendrá menos de noventa centímetros (90 cm.) de luz debiéndose cumplir en el mismo lo establecido en la normativa técnica sobre Promoción de la Accesibilidad en vigor.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas tendrán un ancho superior a ciento veinte centímetros (120 cm.) cuando sirvan a un número de viviendas igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta centímetros

(140 cm.) y deberá cumplimentar Documento Básico de Seguridad de Incendios (DB-SI) del Código Técnico de la edificación aplicable.

- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier vivienda hasta la vía pública.
- d) En caso de que se prevea la colocación de rampas, sus características deberán cumplimentar las determinaciones establecidas en la normativa técnica sobre Promoción de la Accesibilidad.

En Parcelas residenciales RB, RL RAV y RV:

Se cumplirán las condiciones exigidas por el Plan general de Ordenación urbana, para este tipo de edificaciones, establecidas en el Art. 3.3.3 de las Normas urbanísticas del Plan General de Irun.

2. Actuaciones de reforma:

En las actuaciones en parcela privada de reforma, dentro del ámbito de la intervención, serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya y deberá cumplimentar Documento Básico de Seguridad de Incendios (DB-SI) del Código Técnico de la edificación aplicable. En las condiciones y consideraciones que se establecen en dicha Normativa y las presentes Ordenanzas.

Artículo 4.2.18. Escaleras comunes residenciales.

1. Actuaciones de nueva planta, sustitución, y reedificación.

- 1. Se deberá cumplir lo establecido en los Documento Básico del Código Técnico de la edificación aplicable, que prevalecerá sobre el articulado presente.
- 2. La anchura útil de las escaleras no podrá ser inferior a cien (100 cm.) centímetros. Las mismas no podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Sin embargo, de manera excepcional y justificadamente, se podrá autorizar la reducción de la anchura útil hasta los noventa (90 cm.) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima de sesenta (60 cm.) centímetros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.
- 3. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños.

La dimensión del peldaño será tal que, la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a dieciocho (18 cm.) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintiocho (28 cm.) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220 cm.) centímetros.

4. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170 cm.) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinte (120 cm.) centímetros.
5. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, en función de la normativa sectorial vigente, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a cincuenta (50,00) centímetros cuadrados, y superficie de ventilación de, al menos, veinte (20,00) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes (2:3) de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos.

En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros, y una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

6. En el supuesto de que en la planta bajo cubierta se prevea la localización de trasteros, la caja de escaleras deberá resolverse asegurando el acceso a esa planta.

2. Actuaciones de reforma:

En el caso de edificios existentes en los que se pretenda instalar un ascensor, si por las características del edificio no sea posible cumplimentar la normativa general, excepcionalmente se podrá autorizar la reducción de la anchura de las rampas de la escalera, debiendo la misma tener, como mínimo, ochenta (80) centímetros. En ese supuesto, a los efectos de adecuar o mejorar las condiciones de seguridad de la escalera, deberán incorporarse medidas compensatorias mediante la instalación de extintores y de alumbrado de emergencia, justificándose de manera documental previa la concesión de licencia.

Artículo 4.2.19. Prevención de las Caídas

1. La altura de las barandillas de las escaleras y balcones no será inferior a noventa centímetros (95 cm.), estarán diseñados de forma que impidan escalar a través de sus elementos. Por debajo de esa altura de protección no habrá hueco de dimensión

-
- mayor de 12 cm. (para evitar el paso de un niño), ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.
2. Se tendrá en cuenta lo establecido en el Documento Básico de Seguridad de Utilización (DB-SU) del Código Técnico de la edificación aplicable.

Artículo 4.2.20. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura no podrá ser inferior a doscientos (200) centímetros.

En cualquier caso, serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

Artículo 4.2.21. Acceso a Cubierta.

1. La cubierta de los edificios deberá ser accesible directamente desde un elemento común de circulación interior, preferiblemente desde el último rellano de las escaleras.
2. El acceso se efectuará como mínimo mediante trampillas de planta cuadrada de sesenta (60) centímetros de lado, provistas de escalerillas fijas o retráctiles.

SECCIÓN CUARTA CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 4.2.22. Aplicación

Resultan de aplicación, en las Unidades Edificatorias establecidas en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación, las Dotaciones y Servicios contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, y las que se establecen en estas ordenanzas con carácter general,

Artículo 4.2.23. Instalaciones de la edificación:

En las actuaciones en parcela privada tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

Instalaciones de Radio y Televisión

1. En todas las edificaciones se instalará antena colectiva de radiodifusión en frecuencia modulada y de televisión, excepto la antena de TV parabólica, que tan solo puede ser colectiva y su colocación es con carácter optativo. Queda expresamente prohibida la colocación de las antenas parabólicas en las fachadas de los edificios debiendo siempre colocarse en las cubiertas y siempre en aquellos puntos en los que su visión desde la vía pública sea menos apreciable.
2. La instalación de antenas de TV y Radio, siempre que sea posible, se realizará en posiciones de la cubierta que no resulten visibles desde recintos y viales públicos.
3. Se cumplimentará lo establecido en la Legislación de telecomunicaciones para las actuaciones de aplicación.

Instalaciones de saneamiento.

- 1.- Se cumplirá lo establecido en los Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación.
- 2.- Todos los aparatos sanitarios, fregaderos, y, lavaderos dispondrán de desagües con cierres hidráulicos, con sifones fácilmente accesibles y registrables.
- 3.- Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, en el interior de las parcelas serán rectos y de pendiente uniforme.
- 4.- Saneamiento de garajes
Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200,00 m² (t) o fracción, con dispositivo separador de grasas previamente a su acometida a la red.

Instalaciones de ventilación.

Se cumplirá lo establecido en los Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación. Admitiéndose las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

-
- a- Un sólo colector debe servir a un máximo de siete (5) plantas.
 - b- Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
 - c- La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y, la de los conductos individuales, de 150 cm².
La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
 - d- Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
 - e- A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.
 - f- Se prohíbe la evacuación a fachada de cualquier tipo de gases, vapores o humos, debiéndose evacuar a cubierta.

Instalaciones de abastecimiento de agua.

Se cumplirá y justificará lo establecido en los Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación en lo relativo a suministro de agua y producción de Agua caliente sanitaria, se prohíbe la instalación en cubierta de elementos de captación solar que sobresalgan del perfil autorizado, debiéndose integrar dentro del paño de cubierta. Justificándose dicha instalación. Pudiéndose complementar con otras alternativas, que cumplan con las ordenanzas de trazado y perfil definidas en el presente documento.

Artículo 4.2.24. Cuarto de Servicios Comunes

En los edificios de viviendas de Nueva planta, reedificación o sustitución se dispondrán de los cuarto de servicios comunes exigidos por el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la edificación.

Artículo 4.2.25. Ascensores.

Estas instalaciones deberán cumplir lo exigido las determinaciones establecidas en el Decreto 68/2000 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y sus normas técnicas de desarrollo o normativa que le sustituya.

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 cumplan las dimensiones y reúna las características exigidas por la Normativa aplicable, y lo establecido en el Art. 4.2.18 de las presentes ordenanzas.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, así como las escaleras mecánicas.

Por las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones ubicadas en el Casco Histórico RA se podrán autorizar dimensiones de ascensores basándose en criterios de practicabilidad, únicamente en los casos de reforma y rehabilitación. La aplicación de la modificación puntual de Plan general referida a las posibilidades de ubicación queda delimitada por el presente Plan.

En Parcelas residenciales distintas de RA incluidas en el ámbito es de aplicación la Modificación puntual del PGOU para las distintas parcelas.

SECCIÓN QUINTA CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 4.2.26. Aplicación

Las presentes condiciones estéticas son de aplicación en la totalidad de edificios de uso predominante residencial ubicados en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo que sean de Construcción de Nueva Planta y en los edificios en los que se produjeran obras con modificación profunda de lo construido (Reformas con o sin ampliación).

Serán asimismo de aplicación al resto de las obras en los edificios residenciales en los que la Ficha de la Unidad Edificatoria señalando la/s inadecuación/es existente/s, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos del mismo.

Artículo 4.2.27. Salvaguarda de la Estética Urbana

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen en el ámbito de actuación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo. El condicionado de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen del Casco Antiguo.

Artículo 4.2.28. Protección de los Ambientes Urbanos

1. Las intervenciones de rehabilitación permitidas se adecuarán al esquema de definiciones establecidas por el Decreto 317/2002 de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado y referidas en su Anexo I, con las salvedades que en cada caso establece la Ordenanza particular correspondiente a la Unidad Edificatoria.
2. Las Intervenciones de Rehabilitación, deberán justificarse, en la memoria del Proyecto de Rehabilitación, tanto su adecuación a las permitidas por la Normativa del Plan Especial de Rehabilitación (Condicionado de carácter general y particular establecidos en las Ordenanzas y en la Ficha correspondiente a la Unidad Edificatoria) como al esquema de definiciones de las Intervenciones de Rehabilitación referidas en el Anexo I del Decreto 317/2002 citado.

Artículo 4.2.29. Condiciones Particulares de Tratamiento Estético Edificación Residencial

Las condiciones que a continuación se detallan poseen carácter estricto para todas aquellas intervenciones de Nueva Edificación y Sustitución y deberán ser consideradas con carácter normativo, en parte o en la totalidad de aquellas intervenciones en que se permita la modificación de los elementos que a continuación se regulan, si razonadamente lo estiman necesarios los Servicios Técnicos Municipales.

1. Composición general de fachadas

En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

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 serie de huecos superpuesto.

En una misma fachada, los ejes verticales de los huecos se dispondrán manteniendo entre sí una misma distancia, la cual no será inferior a doscientos veinte centímetros (220 cm.), ni superior a trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Excepcionalmente, cuando exista razón justificada y resulte imposible acomodarse al orden general, alguna de tales separaciones podrá ser diferente a las demás.

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, de forma que los huecos que se abran sobre ellos mantengan una distancia mínima de cuarenta centímetros (40 cm.) en planta baja y ochenta centímetros (80 cm.) en plantas altas respecto de las esquinas.

Las fachadas (incluyéndose en este concepto las instalaciones existentes) de los edificios públicos y de los particulares, tanto las que se orienten a la vía pública como a cárcavas, patios, los muros medianeros, etcétera, estarán en buen estado de conservación y limpieza. Los propietarios, a fin de asegurar la correcta adecuación del edificio al entorno urbano, deberán ejecutar las obras que el Ayuntamiento les exija. A los efectos de posibilitar una mejor gestión, el Ayuntamiento podrá arbitrar acuerdos de excepción compensatoria.

2. Composición de las fachadas en Plantas Bajas

En las actuaciones de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

Los proyectos de obra de nueva edificación (Nueva Planta, Sustitución y Reedificación) y Reforma de edificios donde se señalan huecos inadecuados y que los Servicios Técnicos Municipales consideren procedente su adecuación, deberán definir la composición de vanos y macizos de la planta baja en correspondencia con la de la totalidad de la fachada del edificio.

Sólo se podrán abrir huecos en los ejes verticales comunes adoptados según se indica en el apartado anterior.

Todos los huecos serán rasgados hasta el suelo y tomarán los ejes verticales citados como ejes de simetría. Excepcionalmente cuando se haya permitido el uso de vivienda en planta baja se dispondrán ventanas con antepecho, con los mismos criterios de disposición de huecos y dimensiones que para plantas altas a excepción de ser puerta ventana.

La anchura máxima de cada hueco (medida en el haz exterior del muro o cerramiento) será igual al setenta por ciento (70%) de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales comunes de los huecos de dicha fachada en plantas altas.

En todos los huecos de la planta baja de cada unidad edificatoria, sus dinteles adoptarán una altura idéntica.

En las actuaciones en parcela privada de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

En los edificios ya existentes el tratamiento de las fachadas en la planta baja deberá efectuarse en armonía con el conjunto del edificio tanto en lo que se refiere a la composición de vanos y macizos como en el tratamiento de materiales. Para su modificación o reforma, se deberá presentar un plano en el que se grafiará la totalidad de la fachada del edificio a efectos de comprobar que la coherencia y unidad de tratamientos se mantiene, aconsejándose la utilización de los criterios establecidos por Nueva Edificación y Sustitución. Cuando, con anterioridad se hubieran producido alteraciones sustanciales se exigirá la restauración arqueológica adecuada para devolver las plantas bajas a su estado original. La concesión de licencias de "mejora" o de modificación de locales o de cambio de uso se condicionará a la realización de las necesarias obras de restauración.

En el documento de ordenanzas Particulares, se efectúa la regulación detallada para cada Unidad Edificatoria afectada.

En general para cualquier intervención:

En los períodos en los que en una planta baja no se desarrolle actividad alguna, los vanos en los que está prevista la ubicación de escaparates podrán cerrarse en obra de fábrica

de ladrillo, raseada y pintada en armonía con la totalidad de la fachada. Se dispondrán, en este caso, pequeños huecos de ventilación en la parte superior del cierre con una superficie mínima de un metro cuadrado (1,00 m²) por cada cincuenta metros cuadrados (50,00 m²) de local. Quedan prohibidos los cierres mediante tabiques conejeros, los tableros de madera u otros que no se correspondan con las normas estéticas establecidas.

La carpintería en dichas plantas bajas deberá disponerse con un retranqueo mínimo, en relación con la fachada, de quince (15 cm.) centímetros, recercada en dintel y mochetas con piezas de piedra en las condiciones que establece la presente ordenanza para estos acabados.

3. Composición de las fachadas en plantas altas

En las actuaciones de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

Se podrán situar solamente huecos en los ejes definidos en el apartado 1 de este artículo, tomándolos como ejes de simetría.

En particular las condiciones para las RA y RVA será que la anchura de cada hueco (medida en el haz exterior del muro o cerramiento) sea inferior al cincuenta por ciento (50%) de la distancia común que mantengan entre sí los ejes verticales de los huecos de dicha fachada, no pudiendo superar en ningún caso ciento treinta centímetros (130 cm.) La altura de los huecos será común a todos los de una misma planta en la unidad edificatoria, situándose el dintel de los mismos al menos a treinta centímetros (30 cm.) por debajo de la cara inferior del forjado horizontal (techo), siendo rasgados hasta el suelo, formando puertas ventanas en los casos de nueva edificación.

En la última planta, en el caso de que sea bajocubierta y su altura sea inferior a la de las restantes plantas altas, se podrán disponer de ventanas con antepecho.

Excepcionalmente, cuando exista razón justificada y resulte imposible acomodarse al orden general, alguna de tales separaciones podrá ser diferente a las demás.

En las parcelas residenciales RV y RV no señaladas anteriormente y en las ordenanzas particulares de las edificaciones, se permitirán otro tipo de huecos y se regirán por lo establecido en el Plan General de Ordenación de Irun.

En las actuaciones de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), serán de obligado cumplimiento las determinaciones anteriores, si bien en el caso de huecos existentes de ventana con antepecho, se permitirán su mantenimiento, siempre que su composición sea acorde con las trazas generales exigidas y que la carpintería cumpla con las condiciones establecidas en cuanto a materiales y forma.

4. Composición de huecos en los faldones de cubierta

Se podrán situar huecos para ventanas paralelas al faldón, solamente en los ejes definidos en el apartado 1 de este artículo, tomándolos como ejes de simetría. La instalación de elementos de cumplimiento de CTE y producción de ACS, se aplicará el mismo criterio.

5. Revestimientos o Acabado de las fachadas

Se prohíbe expresamente dejar vistos los muros de carga y cerramientos de piedra de mampostería en fachadas, incluso en planta baja. En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

a. Plantas bajas

Se consideran materiales idóneos de revestimiento de plantas bajas, además de los de sillería de piedra existente, los revocos pintados, los estucados y las piedras naturales (no pulidas). La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a tres centímetros (3 cm.) debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

b. Plantas altas

Se consideran materiales idóneos de revestimiento de entrepaños y de fachada de plantas altas los revocos pintados, los morteros monocapas (sin gravilla proyectada), los estucados y las piedras naturales (no pulidas). La posibilidad de empleo de aplacados sólo se admitirá en supuestos técnicamente justificados, no pudiendo tener el aplacado un grosor inferior a tres centímetros (3 cm.) debiéndose resolver las esquinas y mochetas con piezas únicas en ángulo.

c. Fachadas

1. Son materiales y tratamientos de acabado considerados inapropiados y que por tanto son excluibles por los Servicios Técnicos Municipales, los siguientes:

- Materiales pétreos pulidos.
- Ladrillo visto, cuando pretenda disponerse de manera uniforme en toda la fachada.
- Hormigón visto.
- Plaquetas.
- Chapa metálica.
- Plásticos.
- Machihembrado de madera o chapa.
- Vidrio reflectante.

-
- Pintura fosforescente o de colores estridentes y cualquier otro que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, contraviniese el carácter del Casco Antiguo.

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.

d. Carpinterías

Las carpinterías exteriores puertas, ventanas y balcones, incluso miradores y escaparates en planta baja, serán de madera pintada o barnizada o de un material que los Servicios Técnicos Municipales consideren que su aspecto y decoro resultan adecuados al carácter del Casco Histórico, con despieces similares a los tradicionales existentes.

En miradores y galerías existentes, se cumplimentarán en las labores de reparación, 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.

En plantas bajas, se permitirá la colocación de persianas siempre que se ubiquen al interior del local, salvando el recerco de 15 cm. de mocheta, prohibiéndose las persianas ciegas en su totalidad, debiendo ser del tipo celda o similar en todo el paño de persiana.

e. Barandillas

Se permiten balcones en parcelas RA y RVA volados por el exterior de los paramentos de fachada en las condiciones siguientes:

La profundidad máxima será de 40 cm., sobre el paramento de fachada, y el canto de la repisa no superior a 10 cm., debiendo moldurarse en caso contrario para mantener ese espesor aparente máximo. Podrá sobresalir la repisa 10 cm. Lateralmente al hueco, en los casos que no existe muros medianeros que sobresalgan del plano de fachada, en cuyo caso podrá ser corrido de muro medianero a muro medianero.

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 verticales, de altura mínima de un metro (1,00 m.) o la que establezca el DB-SU aplicable. La pletina de remate superior puede ser revestida de unos 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

Se consideran apropiados los antepechos y barandillas de herrería (fundición o hierro) y de madera.

Se consideran inapropiados, las barandillas de PVC, hormigón y los antepechos de fábrica, o cualquier otro material que no esté permitido expresamente.
Las características exigibles para RV, RB y RAV serán las que se establecen para RV en las Ordenanzas del PGOU de Irun.

f. Aleros

Se consideran apropiados los aleros de madera, y constarán de cabios, listonado o enlatado y material de cubrición.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de setenta centímetros (70 cm.) medido desde el extremo más alejado del mismo. Se completará el cierre del alero, desde el punto más sobresaliente hasta la fachada con cierre horizontal de madera. 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 cm.

La altura máxima del frente del alero que marca el inicio de la pendiente de la cubierta, tendrá una dimensión, a partir de su cara inferior, de entre quince centímetros (15 cm.) y veinte centímetros (20 cm.).

g. Cubiertas

El material de cubrición será teja cerámica, utilizando el mismo material para remates cumbres y elementos particulares que se puedan resolver con dicho material.

Las aguas pluviales se recogerán en canalones que irán incorporados en el alero. Si los canalones van vistos, será de zinc o cobre.

Se prohíbe expresamente la colocación de cualquier elemento de instalaciones en la misma (maquinaria, paneles, etc.) a excepción de los derivados de evacuación de humos, gases y ventilación. Prohibiendo la aparición de casetones de ascensores o cualquier otro elemento degradante de la cubierta. 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.

Se justificará el cumplimiento de CTE correspondiente a este tipo de actuaciones en el proyecto de solicitud de licencia.

h. Lucernarios

Se ejecutarán sobre carpintería de madera o permitiéndose de metálica pintada y resueltos íntegramente mediante cerramientos acristalados, sobresaliendo un máximo de 40 cm. Sobre el plano de cubierta.

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.

i. Buhardillas

Quedan expresamente prohibidas en RA y RVA.

j. Canalones y bajantes de pluviales

Los canalones y bajantes serán de zinc o cobre en color natural.

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

Las bajantes en contacto con las aceras o espacios exteriores serán de tubo de hierro de fundición en toda la altura de la planta baja y se dispondrán según un único plano normal al plano de la fachada.

k. Persianas

Las persianas en plantas altas serán preferentemente plegables o tipo librillo con o sin lamas, prohibiéndose las enrollables.

Serán de madera, pintada o barnizada, o de un material que los Servicios Técnicos consideren que por su aspecto y decoro resultan adecuados con el carácter del Casco Histórico.

l. Color

Para el pintado de revestimientos de fachada, carpinterías, barandillas, etcétera se deberá definir en la solicitud correspondiente los respectivos tonos de color, pudiendo los Servicios Técnicos Municipales establecerlos en base a la "carta de colores" que, al efecto, quede definida.

m. Muestras

a) Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez centímetros (10 cm.), debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa centímetros (90 cm.), situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta centímetros (50 cm.) del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco centímetros (25 cm.) de lado y dos milímetros (2 mm.) de grueso, podrán situarse en las jambas.

Cumplirán las condiciones que se señalen por los Servicios Técnicos Municipales para cada lugar, no permitiéndose en los edificios que resultan protegidos por el Plan Especial de Rehabilitación, más que las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

-
- Se prohíben las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios.
 - Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior de tres metros (3,00 m.) sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de diez metros (10,00 m.) del anuncio o veinte metros (20,00 m.) si lo tuviera enfrente.

b) Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de la fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior de la muestra.

n. Banderines

a) Los anuncios normales al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de trescientos veinticinco centímetros (325 cm.), y a una altura máxima de trescientos noventa y cinco centímetros (395 cm.) con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos salientes abiertos.

Cumplirán las condiciones que se señalen por los Técnicos Municipales para cada lugar, no permitiéndose en los edificios que resultan protegidos por el Plan Especial de Rehabilitación

b) Los banderines luminosos, están prohibidos. Por las características propias de la actividad se autorizarán, excepcionalmente, los banderines luminosos en las farmacias.

Artículo 4.2.30. Modificaciones de Fachadas

En las actuaciones de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

1. En edificios no protegidos, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. El pintado de fachadas deberá efectuarse de manera extensiva y homogénea para la totalidad del edificio quedando expresamente prohibido el pintar parte de las mismas o de forma independiente en los elementos que afecten a cada una de las viviendas, 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.

3.- 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, incluyendo color definido.

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.

Artículo 4.2.31. Instalaciones de Fachadas

En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma. Todas estas instalaciones se ubicarán en el interior del local al que dan servicio, cumpliendo las condiciones que la Normativa particular le exija.
2. Se prohíbe que las instalaciones de abastecimiento (Agua, Electricidad, Teléfono, Gas, etc.) del edificio y Alumbrado Público discurren por el exterior de la fachada.

Artículo 4.2.32. Tendederos de Ropa

La habilitación del tendedero de ropa se efectuará de manera que no sea visible desde el espacio público. Para ello, se prohíbe la instalación de los mismos en las fachadas a calles, paseos y plazas, autorizándose su instalación en patios o bajocubiertas.

Artículo 4.2.33. Medianerías

En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad (incluyendo los aislamientos) sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
3. Se prohíbe la apertura de huecos exteriores en los muros medianeros.

Artículo 4.2.34. Cerramientos y separación de cierres de fincas.

En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

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 la 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.

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

Artículo 4.2.35. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificadas sobre rasante.

En las actuaciones tanto de reforma (en este caso dentro del ámbito de la intervención), como de sustitución y de nueva edificación serán de obligado cumplimiento las determinaciones siguientes:

- 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 en los términos que determina el presente plan.
- 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.

SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OTROS USOS AUTORIZADOS

Artículo 4.2.36. Aplicación

Será de aplicación las presentes condiciones para los locales destinados a usos autorizados (con exclusión de los de explotación de garajes de mas de 100 m²), ubicados en edificios de uso predominante residencial, que sean de nueva edificación o en el que se efectúen actuaciones de rehabilitación o reforma y que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

En cualquier caso, la concesión de licencias de cambio de uso o de titularidad quedará condicionada a que, en el supuesto de existir alteraciones sustanciales en la composición de fachada de la planta baja de la unidad edificatoria, se realicen las necesarias obras de restauración.

Artículo 4.2.37. Condiciones dimensionales y dotacionales de los locales.

La altura libre mínima en los locales de planta baja, en edificios en los que se efectúen actuaciones de rehabilitación o reforma y que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales la adecuación de la altura mínima establecida en el Documento: Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, sea de imposible cumplimiento, se autoriza el mantenimiento de la altura existente.

1.- Altura libre mínima:

Salvo situaciones específicas derivadas del planeamiento anterior y condiciones de la licencia de construcción del edificio en que se ubiquen, la altura libre mínima en los 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.

Las alturas de las zonas de estancia pública serán como mínimo las siguientes:

- Locales de menos de 40 m², altura libre 2,40 m.
- Locales entre 40 m² y 80 m², una altura libre de 3,00 m.
- Locales de mas de 80 m², una altura libre de 3,20 m.

2.- Acceso:

Todos los locales de planta baja destinados a usos no residenciales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio. Cumplirán con lo establecido en el CTE DB-SI.

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 y elementos 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.

Se justificará el cumplimiento de las características señaladas en el decreto 68/2000 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y sus normas Técnicas o Normativa que la sustituya, así como en el mobiliario, puertas y pasillos de dicha Normativa.

6.- Dimensiones de escaleras:

Las escaleras de las zonas destinadas al público cumplirán los requisitos establecidos en el presente plan para las escaleras comunes de la vivienda, y la cabezada será inferior a 2,20 metros, cumpliendo lo exigible en criterios de accesibilidad si son de carácter público y en cualquier caso las derivadas del Documento Básico de Utilización y de seguridad frente a incendios. (DB-SU y DB-SI)

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.

Se justificará el cumplimiento de las características señaladas en el decreto 68/2000 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y sus normas Técnicas o Normativa que la sustituya.

7.- Dotación de aseos:

- Los locales dispondrán de un cuarto de aseo, dotado de inodoro y lavabo como mínimo, con anteaseo, 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 100,00 m² (t) dispondrá de un aseo para mujeres y otro para hombres. Esta dotación se incrementará con esos mismos servicios a partir de 250,00 m² (t) y cada 500,00 m² (t) adicionales o fracción. Cumpliendo dichas dotaciones en el mínimo de un aseo, las características señaladas en el decreto 68/2000 de la Ley 20/1997 de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad y sus normas Técnicas o Normativa que la sustituya.

Los cuartos de aseo se instalarán con anteaseo y con ventilación directa o forzada.

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.

Los aseos de uso público cumplirán lo establecido en el decreto 68/200 sobre promoción de la accesibilidad o cualquier otro que lo sustituya.

8.- Altillos en plantas bajas:

- No se autorizan.

9.- Ventilación:

- La parte de los locales, comprendidos en el presente artículo, destinados a la estancia continuada de personas, tendrá ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima de cuatro volúmenes por hora y las condiciones establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la edificación y RITE en vigor. Para la ventilación forzada se exigirá, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento tramitado como actividad (A.C.) .La ventilación forzada se exigirá en los locales destinados a la manipulación o venta de artículos perecederos.

Los edificios de nueva planta y rehabilitación deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm² por cada 200 m² (t) de locales.

En evacuación forzada, 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 3,00 metros a cualquier hueco practicable de fachada ajeno al local. 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.

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 de 200 cm², que deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada a vía pública.

En estos casos la función de las ventanas, si las hubiere, se limitará a proporcionar iluminación natural, como vía adicional de evacuación de emergencia, en cuyo caso reunirán las características que están reglamentadas, y podrá servir como soporte de ventilación natural o forzada, que en todo caso se hará en condiciones tales que no resulte molesta por evacuación de olores, como transmisión del ruido interior, ni como foco de ruido.

Podrán asimismo ser practicables para efectos de ventilación en horas que no sean de servicio al público.

La existencia de ventanas no eximirá de la instalación de la ventilación forzada que se requiera, ni podrán ser utilizadas para el servicio al público.

10.- Control de vibraciones y ruidos:

-Se cumplirá y justificarán las medidas exigidas por la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones de 30 de marzo del 2005, o cualquier otra que la sustituya, así como el Documento Básico correspondiente en vigor.

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 4.2.38. Usos Hosteleros

Serán de aplicación las Ordenanzas sectoriales establecidas por la Normativa Municipal, Ordenanza Municipal Reguladora de las actividades de Hostelería y similares, y cualquier Normativa en vigor de carácter supramunicipal.

Artículo 4.2.39. Uso de vivienda.

Serán de aplicación la Ordenanza de Implantación de uso de vivienda en plantas bajas y entreplantas existentes en parcelas residenciales (tipologías RB, RV y RA) en vigor; y cualquier otra Normativa en vigor de carácter municipal o supramunicipal. Tramitándose

como Licencia de cambio de uso de actividad A.E.L.A., justificándose la Normativa aplicable del Código Técnico de la edificación y sus Documentos Básicos.

Artículo 4.2.40. Actividades varias.

Serán de aplicación la Ordenanza de Actividades ubicadas en el término Municipal de Irún, en vigor; y cualquier otra Normativa en vigor de carácter municipal o supramunicipal.

Artículo 4.2.41 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 4.2.42. Condiciones de funcionalidad aplicables en los locales destinados al uso de garaje.

0.-tramitación:

Se clasifican los garajes o guardería de vehículos como actividad a desarrollar en suelo urbano residencial, incluida en el Anexo III del Decreto 1965 /1999 de 9 de marzo por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en el Decreto 171/1985 de 11 de Junio de Gobierno Vasco.

En dicho decreto se establece que las guarderías de vehículos de menos de 100 m², quedan exentos de tramitación de licencia de actividad según

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 m. de largo y 2,50 m de fondo, si bien se admitirá que en un 25 % de ellas dichas dimensiones sean 4,00 m. por 2,00 m. En todas ellas se podrá inscribir un rectángulo de 4,00 x 2,00 m. Salvo cuando se indique lo contrario

En el caso de las plazas reservadas a vehículos de minusválidos, en aparcamientos públicos, la anchura mínima será la que establece el decreto de Accesibilidad en vigor.

2.- Altura libre mínima:

La altura libre mínima será de 2,20 m. en el conjunto del local.

3.- Condiciones de los Accesos:

3.1 En guardería de vehículos ubicados en edificios residenciales con crujía menor que 9,00m. se admiten las siguientes condiciones de los garajes en dichas edificaciones:

- La superficie útil mínima se fija en 14,00 m² (t).
- Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 m. y 4,80 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.

3.2 En el resto de edificaciones

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 6 %.

- 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, con acabado tipo madera pintada.
- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático.

Los garajes deberán tener un acceso en función de su categoría:

-Garaje de 1º Categoría:

- Superficie: menor que 250 m².
- Anchura de acceso 3,00 m.
- Longitud mínima de meseta de acceso: 4,50 m. al 6% de pendiente.

-
- Pendiente máxima de rampa: 20 %.

-Garaje de 2ª Categoría:

- Superficie: entre 250 m². y 1.000 m².
- Anchura de acceso 2,70 m.
- Longitud mínima de meseta de acceso: 4,5 m. al 6% de pendiente.
- Pendiente máxima de rampa: 20 %.

-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, cumpliendo las exigencias del Plan general de Irun.

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, en 3ª y 4ª categoría, pudiendo reducirse a 4,50 m. en los de 1ª y 2ª categoría.

4.- Ventilación:

En los locales destinados a usos de garaje la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases.

Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva.

En 3ª y 4ª categoría las chimeneas sobrepasarán un 1,00 m. la altura de la cubierta.

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con arreglo a la normativa vigente establecida a tal efecto por el departamento correspondiente del Gobierno Vasco, debiendo contemplarse la suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se cumplimentará además, la normativa de incendios que resulte vigente.

La ventilación general de los garajes se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes:

- Ventilación Natural

Admisible únicamente en aquellos locales de planta baja, semisótano o superiores que dispongan en la fachada la altura total del local libre y diáfana respecto a la rasante exterior del terreno en la totalidad de, al menos, dos de los frentes de fachada (fachadas exentas), siendo una de dichas fachadas la de mayor dimensión en longitud de las del edificio. Se admite la solución de un único frente de fachada exenta al exterior siempre que se trate de la de mayor dimensión en longitud de las del edificio, disponga el garaje de un fondo máximo normal a dicha fachada equivalente a su longitud y no superior a 20 metros, y disponga en la zona opuesta a la citada fachada de un patio de ventilación con dimensiones mínimas de 4 m² en planta y sección transversal, y lado menor mínimo de 2 metros.

El fondo mínimo normal respecto a dichas fachadas exentas de la rasante exterior del terreno situada al mismo nivel o a nivel inferior a la rasante del local será equivalente al doble de la altura libre del local. La solera del local estará en pendiente descendente hacia dichas fachadas exentas.

La ventilación general natural se realizará mediante huecos permanentes situados en dichas fachadas exentas, con una superficie útil mínima equivalente al 2% de la superficie útil total del local, repartidos uniformemente en un mínimo de dos huecos, dispuestos en fachadas diferentes y preferentemente opuestas. La distancia mínima en fachada entre los huecos más alejados será equivalente a los 2/3 de la longitud de la fachada más larga y nunca inferior a 10 metros. Los huecos dispondrán de una superficie mínima de 0,5 m² cada hueco, con un lado mínimo de 0,25 metros. Estos huecos se dispondrán adosados a zonas de libre circulación del garaje. En el caso de adosarse a plazas de garaje, las mismas no podrán cerrarse en ningún caso. No podrá existir ningún punto del local situado a más de 25 metros de distancia de un hueco de ventilación.

Dichos huecos no estarán situados a menos de 3 metros de otros huecos de fachada ajenos al local. Esta distancia se computará entre carpinterías de huecos, según el desarrollo lineal de la fachada, computándose los resaltes de la misma con dimensión superior a los 0,10 metros. Con el fin de alcanzar dicha distancia mínima podrán disponerse en fachada elementos constructivos con una resistencia al fuego mínima equivalente al de forjados separadores de sectores diferentes según la normativa en vigor, con un vuelo máximo de 1,00 metro y una altura sobre el suelo mínima de 2,50 metros. Estos huecos se compondrán arquitectónicamente con la fachada.

La ventilación natural dispondrá, en cualquier caso, de huecos en fachadas opuestas.

Los huecos individuales o cubículos de garajes cerrados dispondrán de la misma proporción de huecos de ventilación en sus cierres. Las puertas de acceso a cada plaza presentarán aberturas permanentes superior e inferior, a una distancia menor de 0,30 m de techo y suelo respectivamente, con una superficie mínima de 200 cm² cada uno. Dichas aberturas no se computarán como huecos de ventilación del garaje en general, pero sí de la plaza cerrada, que deberá disponer una superficie de ventilación mínima acorde con los parámetros generales del garaje. La disposición en hilera de dichos

cubículos exige (salvo en aquellos que dispongan de ventilación individual directa y permanente a fachada exenta) la disposición de huecos alineados de ventilación en la paredes medianeras, cuya superficie será equivalente al 25% de la total de los huecos que precise cada uno de ellos, y no podrán cerrarse.

No resulta admisible la ventilación natural cenital, debiendo disponerse siempre los huecos en paramentos verticales.

- Ventilación Forzada

La ventilación forzada garantizará un caudal efectivo de evacuación de aire de, al menos, seis (6) renovaciones / hora. El caudal de ventilación en planta se repartirá al menos entre dos dispositivos de ventilación independientes.

Se efectuará mediante los oportunos sistemas de extracción al exterior del aire viciado que se conducirá, debidamente entubados y canalizados, hasta dos metros por encima de la cubierta. Únicamente se admitirán otras salidas en el caso de estar situados a más de tres metros de cualquier otro hueco de fachada ajeno al local, tratarse de caudales de extracción inferiores a 3.600 m³/hora y disponerse de los oportunos sistemas de filtraje de humos y olores. En este último caso se tendrá en cuenta la pérdida de carga que dichos sistemas suponen a la instalación a la hora del cálculo de caudales y rendimiento de los extractores. En patios de manzana o espacios cerrados, la distancia mínima de salida a las alineaciones de fachada más próximas será de 15 metros.

Los sistemas de ventilación dispondrán de conductos estancos y resistentes al fuego de sección suficiente, contruidos de materiales clase exigible según la normativa sectorial aplicable y que consigan un barrido eficaz de la totalidad de la superficie del local. Con este fin no existirá ninguna zona de los pasillos de circulación de los garajes situada a menos de 10 metros de una boca de ventilación. Estos sistemas dispondrán de mandos selectivos por niveles de planta para la puesta en marcha y parada de los ventiladores, situados en lugares de fácil acceso y señalizados.

Cuando la superficie del garaje supere los 800 m² o por hallarse situado en sótano precise de ventilación forzada según los criterios anteriores, se instalarán detectores de monóxido de carbono (CO), de forma que accionen automáticamente el sistema de ventilación cuando la concentración sea superior a 50 partes por millón (p.p.m.). Estos detectores estarán situados estratégicamente repartidos por el local (a razón de uno por cada 300 m² de superficie o fracción).

Existirá un suministro eléctrico complementario y alternativo en todos los garajes públicos y en los privados de más de 2.500 m² de superficie útil. Este suministro estará previsto para accionar todo el sistema de ventilación y, al menos, un tercio del alumbrado, así como todos los elementos cuyo funcionamiento se considere imprescindible.

SECCIÓN SÉPTIMA.- CONDICIONES DE DOMINIO

Artículo 4.2.43. Aplicación

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.

Se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios que se precisan en las Normas Particulares.

En los casos de nueva edificación dicha cesión tendrá lugar, asimismo como condición previa al otorgamiento de licencia de primera utilización.

Artículo 4.2.44 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 otro propietario, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias y resarciendo el importe de los que originen, y según la directriz municipal.

La aprobación de estas Normas Urbanísticas producirá los efectos previstos por el Artículo 33 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

3. Zapatas 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 servidumbres 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 uso o de primera utilización de los edificios.

Artículo 4.2.45. Vinculaciones Obligatorias de Dominio

En todas las tipologías de parcelas residenciales, no se admitirán en ningún caso segregaciones de los espacios y locales que a continuación se señalan:

- Las plantas bajocubierta (BC) deberán quedar vinculadas registralmente a las viviendas del edificio, en el caso de vivienda a la inmediatamente inferior, y si son trasteros al resto de viviendas del edificio.
- Los locales en sótano (PS) o semisótano (SS) que no se destinen a la implantación de uso de garaje, deberán quedar vinculados registralmente a las viviendas del edificio, o a locales de planta baja contiguos a ellos y con los que mantengan relación espacial directa, no admitiéndose en ningún caso su segregación como propiedades independientes.
- Los espacios libres de uso privado anejos a las parcelas residenciales quedarán vinculados a las viviendas del edificio o a los locales de planta baja.

SECCIÓN OCTAVA: APLICACIÓN CONCRETA DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN A EDIFICIOS SEGÚN GRADO DE INTERÉS:

Artículo 4.2.46 Edificios con Grado de Interés Global.

Los condiciones de intervención que con carácter general definen las posibles intervenciones sobre estas unidades edificatorias, y que se desarrollan de manera específica en la ordenanza particular, son los siguientes:

1. Edificios declarados Monumento-Histórico Artístico o con expediente incoado.

- a) Son aquellos que están incluidos y definidos como tal en el apartado correspondiente al Anejo de las presentes ordenanzas.
- b) Protección de la parcela: La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de ocupación de los espacios libres existentes, así como la segregación de nuevas parcelas.
- c) Alineaciones y volúmenes: Se conservarán las alineaciones exteriores e interiores, así como los volúmenes existentes.
- d) Intervenciones: Se autorizarán con carácter permitido las obras de Restauración científica tanto si afectan a la totalidad del edificio como si trata de obras parciales.
Tendrán carácter tolerado las obras de Conservación y Ornato y Restauración Conservadora necesarias para la mejor adecuación a usos públicos dotacionales, coincidentes o no con el uso actual, y su autorización estará supeditada a que se demuestre que no suponen riesgo de pérdida o deterioro de las características que motivan la declaración del edificio. Quedan expresamente prohibidas las obras que no se encuadren en las definiciones anteriores.
- e) Tratamiento del entorno: Se fijará un entorno de cada edificio, en cuyo recinto las construcciones y espacios existentes no constituirán ni contendrán elementos degradantes o que impidan la contemplación de aquél.
- f) Usos: Se presupone el mantenimiento de los usos actuales del edificio, excepto en los siguientes supuestos:
 - Actividades clasificadas (A.C.), con el criterio de molestas, molestas cuando resultan claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato.

-
- Actividades clasificadas (A.C.), como nocivas, insalubres o peligrosas de acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.
 - Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas en usos residenciales o públicos.
 - Actividades públicas cuando se trate de transformar usos no dotacionales en usos dotacionales.
- g) Tratamiento de fachadas y plantas bajas: Se prohíbe toda obra que afecte a la estructura de fachada que no vaya dirigida a su conservación o restauración. No se alterará el orden en la proposición de los huecos originales. Cuando se hubieran producido alteraciones de estos elementos se exigirá la restauración para devolverlo a su estado original. En las fachadas se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en el interior de los huecos reglamentarios.
- h) Documentación aneja para solicitud de licencia: Las solicitudes de licencia incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las Normas generales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:
- Descripción documental de las circunstancias de construcción del edificio, acompañados de los planos originales, si los hubiera.
 - Historia de la evolución del edificio y su entorno.
 - Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual, y a escalas adecuadas para la ampliación de detalles.
 - Descripción fotográfica del edificio, en tamaño 18x24, con montaje indicativo del resultado final de la intervención.
 - Detalle pormenorizado de los usos actuales.
 - Detalle pormenorizado del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.
 - En los casos de obras de carácter no preferente, conforme al apartado d) de este artículo, será necesario adoptar además, la siguiente documentación:
 - Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.

Artículo 4.2.47 Edificios con Grado de Interés Parcial.

- a) Son aquellos que están incluidos y definidos como tal en el apartado correspondiente al Anejo de las presentes ordenanzas.
- b) Protección de la parcela: La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de ocupación de los espacios libres existentes, exceptuando los planteados por el Plan.

c) Intervenciones: Se considerarán obras de carácter permitido:

- Las de restauración conservadora de los elementos protegidos (si los hubiera).
- Las de Conservación y Ornato y las de Consolidación del resto de los elementos.
- Cualquier obra destinada a la desaparición de alteraciones degradantes señaladas a tal efecto en las fichas de catalogación.

Tendrán carácter tolerado:

- Las de Reforma, y reedificación, incluyendo la variación de la tipología y características de las viviendas, siempre que no resulten afectados los elementos protegidos.

d) Cubiertas y alturas:

- En edificios considerados de interés parcial se podrá modificar el perfil de la cubierta hasta alcanzar la inclinación y dimensiones señaladas por la ficha particular.
- El número de plantas máximo permitido en este caso será el indicado en el la ficha particular, dependiendo del tipo de rehabilitación.
- La altura máxima del alero a la calle será la indicada en cada ficha de ordenanza de edificación y uso.
- En caso de modificación de la cubierta, será obligatoria la sustitución de las antenas de TV y Radio existentes, por una colectiva como mínimo para el conjunto de las viviendas de una casa, esto es, una por cada portal.
-

E) Documentación aneja para solicitud de licencia: Las solicitudes de licencia incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las Normas generales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual, y a escalas adecuadas para la ampliación de detalles.
- Descripción fotográfica del edificio, en tamaño 18x24, con montaje indicativo del resultado final de la intervención.
- Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- Detalle pormenorizado del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

h) Alineaciones: Las alineaciones interiores y exteriores serán las que señale la ordenanza particular de la UE correspondiente.

Artículo 4.2.48 Edificios con Alteraciones Degradantes.

a) Edificios: Los incluidos en el listado y se señalen en las fichas particular.

b) Intervenciones: Se consideran obras permitidas las de demolición con o sin sustitución. En ningún caso se podrán reponer los elementos declarados como alteraciones degradantes. En los casos que la alteración degradante se deba a levantes en los edificios se consideran de carácter permitido las obras de conservación

dirigidas a mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y a la conservación y reforma de fachadas y espacios visibles desde la vía pública.

c) Alineaciones: Las alineaciones interiores y exteriores serán las que señale la ordenanza particular de la UE correspondiente.

Artículo 4.2.49 Edificios sin interés o sustituibles

Se regirán por las ordenanzas generales establecidas con carácter general por el presente Plan para el ámbito.

CAPÍTULO 4.3. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.

Artículo 4.3.01. Aplicación

Se establecen y regulan en las Ordenanzas particulares, y las generales establecidas en la Normativa aplicable para cada caso.

Artículo 4.3.02.Ordenanza Particular UE G.01: Antiguo Hospital Ntra. Sra de la Purísima Concepción.

a. Ámbito: Parcela dotacional UE G.01
Superficie de parcela: 1.110m2

b. Objetivo:
Remodelación de la edificación existente, con posibilidades de ampliación en función de los usos que se deriven de las necesidades sociales, mediante ampliación, bien en altura, bien en ocupación de la parcela, respetando la edificación según catalogación, y realizando una urbanización complementaria que la entronque con la Plaza de Urdanibia.

c. Criterios:
Reforma y restauración de la edificación ampliándola dentro del perímetro con una planta mas, o bien mediante ampliación en planta baja, primera y semisótano

d. Condiciones urbanísticas:
Se consolida la edificación existente del Antiguo Hospital según la Ficha particular de la misma.

* Sobre rasante:

Se permiten las ampliaciones siguientes:

- *Ampliación en altura:* Se permite el aumento del perfil de la edificación existente en 1 planta.
- *Ampliación en edificación aneja de la edificación existente:* Se permite una ampliación dentro de la parcela señalada con un perfil de PB+1.

* Bajo rasante:

Se permite la ampliación de la edificación bajorrasante, en cualquiera de las opciones anteriores. Si se realiza sin ampliación, la cubierta de la misma quedará a ras de urbanización y formando parte de esta, en las mismas condiciones que se establecen en el Título quinto de las presentes ordenanzas.

Dominio:Público

Uso:Dotacional

Aprovechamiento bajo rasante:Si.

e. Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública dotacional. Se permiten las ampliaciones en los términos señalados. El Antiguo Hospital se puede ampliar con un aprovechamiento máximo de 1.200 m2. (t)

f. Condiciones de ejecución. Para la ampliación en altura sin anejo: Se deberá redactar un Proyecto de edificación, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente plan. Para desarrollar el anejo sobre rasante se deberá redactar un Estudio de Detalle para establecer alineaciones y rasantes, así como proyecto de edificación y urbanización complementaria de la UU SL.02

g. Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito, deberá desarrollar complementariamente la urbanización de la parcela y la UU SL.02 en la misma intervención. El ámbito es de titularidad pública.

h. Condiciones de urbanización complementaria y uso: La superficie no ocupada por la edificación será urbanizada en las mismas condiciones de la UU SL.01 y las Condiciones establecidas en el presente Plan Especial y lo establecido en el Título quinto de las presentes ordenanzas.

CAPITULO 4.4. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA SUELOS AFECTADOS POR LA SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE

Artículo 4.4.01. Aplicación

Las presentes Normas son de aplicación a todos los suelos afectados por la zona de servidumbre de los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre y que viene reflejada en la documentación gráfica del presente Plan.

Las áreas sobre las que recae la servidumbre de protección, son las constituidas por una banda de veinte (20) metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera de mar para los suelos clasificados como urbanos.

Artículo 4.4.02. Usos

Los usos en la zona sobre la que recae la servidumbre de protección se adecuarán a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y concordantes del Reglamento de Costas.

Artículo 4.4.03. Construcciones e Instalaciones Existentes

Todas las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas deberán estar a lo establecido en su Disposición Transitoria Cuarta.

Artículo 4.4.04. Servidumbres de Tránsito y de Acceso

El presente Plan Especial se respeta lo establecido en la Ley de Costas y en concreto en sus artículos 27, 28 y 44.6.

**TITULO QUINTO. NORMAS PARA EL DISEÑO Y LA EJECUCIÓN DE OBRAS
DE URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS**

CAPITULO 5.1. GENERALIDADES

Artículo 5.1.01. Ámbito de Aplicación.

El ámbito de aplicación de estas Normas será el de todas aquellas obras de urbanización, bien sean de reforma o bien de nuevo planta, que se vayan a realizar y estén referidas a: Red de comunicaciones rodadas y peatonales adyacentes o separadas de espacios públicos, plazas, aparcamientos de superficie y aquellos elementos (muros de contención, escolleras, movimientos de tierras, restantes obras civiles) que resulten necesarios en la ejecución de urbanización, así como todas las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, abastecimiento de gas y jardinería en general, mobiliario urbano, señalización viaria (vertical y horizontal) y juegos infantiles.

En todas ellas resulta de aplicación la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Así mismo, se coordinarán los proyectos de urbanización con las actuaciones de los ámbitos próximos de Korrokoitz, Papinea y San Juan.

Artículo 5.1.02. Normativa de Obligado Cumplimiento.

- Instrucción de Carreteras, Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de Carreteras y Puentes, así como las Instrucciones, Pliegos, Normas, etc. que resulten de aplicación.
- Promoción de la accesibilidad: En las aceras, paseos, parques y plazas de utilización peatonal prioritaria, serán de aplicación obligatoria, las prescripciones y especificaciones de lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y el desarrollo en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o Normativa que lo sustituya.
- Asimismo será de aplicación la restante legislación vigente y la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 5.1.03. Condiciones de las urbanizaciones.

En las condiciones particulares de ordenación de cada UU SL se señalan las líneas generales para las reurbanizaciones del ámbito, fijando las dimensiones mínimas para vialidad pública y condiciones de diseño de cada ámbito.

Las condiciones particulares de ordenación de los SL se desarrollan en las correspondientes Unidades de Urbanización de los Sistemas Locales (UU.SL)

Artículo 5.1.04 Condiciones particulares de la clasificación de espacios UU-SL.

En cumplimiento del Decreto 317/2002 se establecen los criterios para la clasificación de los espacios libres de uso público, que permiten valorarlos en relación con el interés histórico, su significación formal dentro de la trama urbana y el valor ambiental en el conjunto. La aplicación de estos criterios al Casco Antiguo proporciona la siguiente clasificación:

1. Grado I: Espacios que además de poseer excepcionales características históricas y formales reúnen la existencia de edificaciones de marcado valor histórico-artístico y formales. Son los siguientes:

- Plaza Juncal (UU.SL 11)

2. Grado II Espacios que presentan de forma relevante alguno de los criterios históricos, formales urbanos o edificatorios de forma que su valoración global general actual es mayor que sus expectativas de rehabilitación.

Se catalogan varios espacios definidos en las Ordenanzas particulares de los mismos.

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Calle Kontrakale | (UU. SL 07) |
| - Calle Larretxipi | (UU. SL 08) |
| - Calle Sargia | (UU. SL 09) |
| - Calle Peña | (UU. SL 10) |
| - Calle Santiago | (UU. SL 12) |
| - Calle Mayor | (UU. SL 13) |
| - Calle Kasto Kantero | (UU. SL 17) |

3. Grado III Espacios que poseen un alto grado de potencialidad, de forma que, a través de un tratamiento de adición o supresión, reordenación o remodelación, de determinados elementos, pueden mejorar notablemente sus características ambientales o funcionales.

- | | |
|---|----------------|
| - Calle Santa Elena | (UU. SL 05) |
| - Calle Vega de Eguskitza | (UU. SL 06) |
| - Calle Trasera Mayor | (UU. SL 14) |
| - Calle Pedro Irizar y papinea | (UU. SL 15) |
| - Calle Ermita | (UU. SL 18) |
| - Plaza Urdanibia | (UU. SL 01-02) |
| - Esta última directamente vinculada al desarrollo de la UE G.01) | |

4. Grado IV Espacios de nueva creación. Son aquellos espacios de nueva creación que concebidos como necesarios o convenientes para soporte del proceso rehabilitador en su conjunto, sean considerados como protegidos a efectos del presente Plan.

Se consideran como el espacio generado por frontón y acceso a Hospital, así como los que se incorporan al Sistema general o local de espacios libres, por motivo de cesión de terrenos al ejecutar unidades de ejecución de iniciativa privada.

-
- | | |
|-------------------------------|-------------|
| - Plaza Sargia | (UU. SL 04) |
| - Antepuerta Antiguo Hospital | (UU. SL 03) |

Artículo 5.1.05 Tipos de intervención.

De acuerdo con el estado de formulación y la previsión de usos de los diferentes espacios, se definen tres tipos de intervención para los grados I, II, III y IV :

1. Conservación.

Consiste en la necesaria labor de mantenimiento en aquellos espacios cuyas condiciones formales no requieren modificación y cuyos materiales estén adaptados ambientalmente y se encuentren en buen estado.

2. Reposición.

Consiste en la sustitución parcial o total de los elementos y materiales existentes, que se encuentran deteriorados o resultan insuficientes o inadecuados.

3. Reforma.

Consiste en la modificación de las condiciones formales del espacio para mejorar su aspecto y su funcionalidad, para lo que se procederá al rediseño del mismo, y a la eliminación de elementos inadecuados.

Esta clasificación se entiende sin perjuicio de intervenciones mixtas.

Artículo 5.1.06 Aplicación de los tipos de intervención a los diferentes espacios.

1. Espacios señalados como Grado I.

Están permitidas las intervenciones muy respetuosas de reposición y conservación, tanto de elementos urbanos como edificios.

La edificación catalogada cumplirá sus normas específicas, y la restante será conservada en perfectas condiciones, debiendo eliminarse los elementos inadecuados. En caso de sustitución o reforma se extremarán las precauciones en la ejecución y el control del Proyecto, para lo que presentarán una documentación complementaria.

Quedan prohibidos los elementos vistos y las conducciones aéreas de instalaciones y servicios.

Queda prohibida la circulación de todo tipo de vehículos a excepción de los servicios municipales y de urgencia y la actividad de carga y descarga limitada a vehículos de menos de 3,5 T.

Queda prohibido el aparcamiento público de vehículos en superficie, así como las actividades que generen tráfico o aparcamiento.

Queda prohibido cualquier tipo de actividades industriales o de almacenamiento.

Las instalaciones comerciales cumplirán las normas dictadas para el tratamiento de plantas bajas en edificios de protección global. El mobiliario exterior público y de bares, restaurantes y establecimientos similares presentará un diseño adecuado.

Será obligatoria la conservación de la vegetación existente, tanto en los espacios públicos como en los privados que resulten perceptibles desde aquellos, siempre y cuando no resulte perjudicial para la edificación existente.

Cualquier edificio exterior al espacio perceptible desde el mismo, cumplirá las mismas condiciones de adecuación que los edificios interiores.

Los elementos y materiales a emplear serán los tradicionales, empleándose para la pavimentación la piedra desde la losa al adoquín, o los pavimentos historiados de canto rodado, evitándose los rústicos e irregulares. Los elementos de mobiliario urbano serán asimismo de piedra (evitándose los chapados). Queda prohibida la utilización de materiales prefabricados, sintéticos o reflectantes, así como los elementos de diseño inadecuado. A estos efectos, los Servicios Técnicos municipales confeccionarán un catálogo de soluciones formales de carácter tradicional.

2. Espacios señalados como Grado II

Regirán las mismas condiciones que en los espacios de primer grado, con las siguientes variaciones:

Queda prohibida la circulación de todo tipo de vehículos salvo los derivados de acceso controlado de usuarios, los servicios municipales y de urgencia.

Está permitida la intervención excepcional de reforma, además de la conservación y reposición en aras a la introducción y mejora de instalaciones y servicios.

Las instalaciones comerciales cumplirán las normas dictadas para el tratamiento de plantas bajas, según la calificación de cada edificio.

La pavimentación se hará realizada con materiales adecuados al tipo de uso y entorno, permitiéndose además de la piedra, las baldosas cerámicas o de hormigón, y cementos moldeados impresos. Se prohíben expresamente los derivados asfálticos.

3. Espacios señalados como Grado III y IV

Regirán las mismas condiciones que en los espacios de primer grado, con la variación de que únicamente se permiten las intervenciones de reforma que persigan la adecuación ambiental y funcional de dichos espacios. Se permite el tráfico en las zonas delimitadas por la Normativa particular del Plan Especial.

La pavimentación se hará realizada con materiales adecuados al tipo de uso y entorno, permitiéndose además de la piedra, las baldosas cerámicas o de hormigón, y cementos moldeados impresos. Se prohíben expresamente los derivados asfálticos.

CAPITULO 5.2. VIALIDAD Y ACERAS URBANAS

Artículo 5.2.01. Ámbito de Aplicación.

Comprende la red de comunicaciones rodadas y peatonales adyacentes o separadas de espacios públicos y espacios privados con servidumbres de uso público, plazas, aparcamientos de superficie y aquellos elementos (muros de contención, escolleras, movimientos de tierras, restantes obras civiles) que resulten necesarios en la ejecución de urbanizaciones.

Excepcionalmente, por motivos explícitos y debidamente justificados mediante informe técnico municipal, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 5.2.02. Normativa de Obligado Cumplimiento.

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 5.2.03 Criterios de Diseño

Las características del trazado correspondiente al conjunto compuesto por la calzada, las zonas peatonales y aparcamientos o escaleras y rampas, cumplirá con los siguientes criterios de diseño

1. Radios mínimos de curvas

a. Vehículos ligeros

- Interior:3,40 metros
- Exterior:5,80 metros más 0,36 de vuelo

b. Vehículos pesados

- No se permiten en el ámbito.

2. Rampas

- Pendiente máxima:8,00%
- Pendiente mínima:0,20%

3. Sección transversal

- Anchura mínima de carriles rodadura:3,00 metros
- Anchura mínima de zonas peatonales:.....2,00 metros
- Altura de bordillos:.....0,00 metros

4. Aparcamientos de superficie

a. Aparcamientos en línea

- Anchura mínima:2,40 metros
- Longitud mínima:5,00 metros

b. Aparcamientos en batería

- Anchura mínima:2,25 metros
- Longitud mínima: 3,80 metros a 30°
4,40 metros a 45°
4,80 metros a 60°

5. Cunetas y sumideros

Se calcularán para una intensidad de lluvia de 164 mm/h.

6. Vías ciclistas

a. Tipologías

- Carril – bici: delimitación en la calzada de un espacio para la circulación de bicicletas.
- Acera – bici: vía ciclista segregada de la calzada pero yuxtapuesta o superpuesta al espacio de circulación peatonal.
- Pistas – bici: vía ciclista que discurre de manera independiente de los tráfico peatonal y rodado.

b. Radios de giro

- Los viales de la red ciclista no tendrán una radio de giro menor de 1,60 metros.

c. Anchura

- Carril – bici: no será inferior a 1,00m ni superior a 2,50 metros.
- Acera – bici: cuando la circulación sea unidireccional no será inferior a 1,75 metros ni superior a 2,50 metros; cuando sea bidireccional no será inferior a 2 metros ni superior a 3,50 metros.

-
- Pistas – bici: cuando la circulación sea unidireccional no será inferior a 2,00 metros; cuando sea bidireccional no será inferior a 2,50 metros.

Artículo 5.2.04. Documentación del Proyecto de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización en lo referente a la vialidad y aceras urbanas, además de la documentación establecida en los artículos de la Ley del Suelo vigente, deberán incluir la documentación siguiente con carácter mínimo:

a. Proyecto suscrito por técnico competente y que contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a.1. Memoria descriptiva y justificativa de la adecuación del proyecto a la normativa urbanística de aplicación. En concreto, en relación con los aspectos siguientes, deberán recogerse las cuestiones referidas a continuación:

1. Vialidad y aceras urbanas. Deberán recogerse los medios adoptados para la seguridad a rotura de calzadas rodadas y aceras.
2. Red de Abastecimiento de agua.
3. Red de saneamiento. Se especificarán las medidas adoptadas para garantizar la estanqueidad de las conducciones y, en general, de la unión pozo o arqueta-colector o acometida. Asimismo, se garantizará la seguridad a la rotura de los colectores, en especial, en los pozos bajo calzada.
4. Red de suministro de energía eléctrica.
5. Alumbrado público.
6. Red de Telecomunicaciones.
7. Red de abastecimiento de gas natural.
8. Mobiliario urbano. Deberá preverse la colocación de hitos, bolardos y mojones; juegos infantiles; bancos, papeleras, etcétera.
9. Jardinería y paisajismo. Se definirán y ubicarán los elementos a utilizar: alcorques, macizos de flor, setos, parterres, alineaciones de árboles, etc. Asimismo se recogerán de manera expresa la especificación del género, especie, variedad y cultivar de las plantas ornamentales.

a.2. Información gráfica:

- Planos de información:
 - Plano de situación grafiado sobre el Plano Municipal, a escala 1/1.000.
 - Plano de estado actual, con información topográfica, a escala no inferior a 1:500, incluyendo plano altimétrico de la zona a servir con expresión del estado actual de instalaciones existentes y señalamiento de puntos de enlace de los servicios urbanísticos.

-
- Planos de proyecto: a escala no inferior a 1/500, todos ellos con detalles necesarios a escala suficiente, los siguientes:
 - Movimiento de tierras, con expresión de muros de contención u otros sistemas
 - Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
 - Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - Red de saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Red de distribución de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público, con detalle de luminarias.
 - Jardinería en el sistema de espacios libres, con expresión de las especies ornamentales y su género, especie, variedad y cultivar.
 - Red de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que la planificación vigente haya considerado necesaria.
 - Planos en los que se justifica que se resuelve el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la zona, acreditando que éstos tienen capacidad suficiente para atenderlos.
 - Plano conjunto que refleje las confluencias de la red de infraestructuras resultante, tanto aéreas como subterráneas, con las alineaciones de árboles.
 - Finalmente, será necesario que conste una documentación gráfica específica para los aspectos siguientes:
 - Vialidad y aceras urbanas:
 - a. Planta. Definición del trazado a escala 1/1000
 - b. Perfil longitudinal. Contendrá los datos altimétricos
 - c. Perfil transversal. Precisando la posición de las conducciones
 - Red de abastecimiento de agua:
 - a. Planta. Esquema de la red a escala 1/1000
 - b. Perfil longitudinal. Contendrá los datos altimétricos de la red
 - c. Perfil transversal. Precisando la posición de las conducciones en las secciones transversales de la red viaria
 - Saneamiento:
 - a. Planta de la red. Se representarán por su símbolo todos los elementos de la red y se numerarán. Se acompañará una relación de la especificación que corresponde a cada elemento numerado, expresando el valor numérico en centímetros.
 - b. Perfiles longitudinales. Contendrán todos los datos altimétricos de la red y de la superficie del terreno.

- Jardinería y paisajismo:

- a. Planta. Definición a escala mínima 1/500
- b. Perfiles. Se realizarán los longitudinales y transversales
- c. Perspectivas y montaje fotográfico. Las propuestas de ordenación se representarán desde los diferentes ángulos y orientaciones en el caso de urbanización de parques, plazas y zonas verdes
- d. Plano de jardinería
- e. Plano que confronte los alcorques con las infraestructuras subterráneas

a.3. Pliego de condiciones técnicas y condiciones económico - administrativas de las obras y servicios.

a.4. Presupuestos con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología. El presupuesto estimará el costo de ejecución material, figurando al final por separado, los conceptos de Beneficio Industrial, Gastos Generales y Honorarios Técnicos de Proyecto y Dirección e Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) con suma total final.

Será necesario que recoja de manera específica las cuestiones siguientes:

- a. Vialidad y aceras urbanas. Se detallarán individualizadamente, todos los elementos de que se componga el trazado
- b. Red de abastecimiento de agua. Se determinará de manera precisa todas las piezas especiales de que se componga el trazado de las construcciones.
- c. Saneamiento. Se detallarán individualizadamente todas las piezas especiales de que se componga el trazado de las construcciones.
- d. Jardinería y paisajismo. Se recogerá de manera individualizada los precios unitarios de todos los elementos que compongan este capítulo.

Artículo 5.2.05 Condiciones Generales de Ejecución

1. En la ejecución de los pavimentos en las zonas públicas, según sean rodadas o peatonales, aplicables a las nuevas urbanizaciones se cumplimentará:

a. En calzadas rodadas:

En zonas calificadas como viario exclusivamente, se ejecutará una Sección transversal con acuerdo parabólico central y pendiente mínima del 1% hacia sus extremos, con una zona final de la rigola del 2%, de anchura mínima veinte (20) centímetros en hormigón blanco, rematado con la acera mediante bordillo de piedra natural, que asentará sobre una capa de hormigón HA-25 de quince (15) centímetros.

El material de bordillo de piedra natural sin resalto entre zona peatonal y viario.

-
- b. En zonas peatonales:
- El pavimento será de los materiales permitidos por la catalogación de cada espacio, se prohíbe expresamente la baldosa hidráulica.
 - La sección transversal tendrá una pendiente mínima del 1,5% hacia la zona de evacuación.
- c. En plazas y paseos peatonales las zonas pavimentadas se ajustarán a lo especificado en el apartado anterior, salvo justificación razonada del proyecto. Se prohíbe en cualquier caso la utilización de aglomerado asfáltico, extendiendo la prohibición a las zonas de carril bici.
- d. En vías ciclistas los tipos de firme se resolverán de igual forma que las zonas peatonales señalando las zonas de rodadura mediante delimitaciones incrustadas en el suelo.
2. La ejecución de los muros de contención de tierras, que pudieran surgir y sean visibles desde lugares públicos serán:
- a. Mampostería de piedra concertada trasdosada con hormigón en masa.
 - b. Se prohíben el hormigón armado visto, deberán ser revestidos de piedra natural por su cara exterior.
 - c. Se prohíben de igual forma los de hormigón prefabricado, en masa o escolleras vistas, o cualquier acabado que no sea el aplacado de piedra natural.

CAPITULO 5.3. REDES URBANAS

- SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 5.3.01. Ámbito de Aplicación.

Comprende las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y abastecimiento de gas natural.

Excepcionalmente, por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 5.3.02. Características de las redes

Las redes grafiadas en los planos de esquemas de redes del presente Plan, son únicamente esquemas debiendo estudiarse detalladamente sus características en los correspondientes proyectos de reurbanización.

- SECCION SEGUNDA. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 5.3.03. Ámbito de Aplicación.

Comprende las instalaciones para suministros de agua potable a núcleos residenciales e industriales, desde la toma de un depósito o conducción hasta las acometidas. Incluye, asimismo, las instalaciones para suministro de agua para riego, limpieza y protección contra incendios, desde la toma de un depósito o conducción hasta las acometidas.

A los efectos del futuro mantenimiento de la red de abastecimiento de agua se considerará como de dominio público la red de distribución general, y se considerará como dominio privado el tramo de red dispuesto entre la arqueta de acometida y la parcela privada.

Artículo 5.3.04. Normativa de Obligado Cumplimiento.

Es de obligado cumplimiento la Normativa vigente en cumplimiento de las exigencias derivadas del Código Técnico de la Edificación, en cuanto a condiciones de protección de los edificios: Documento Básico de Seguridad de Incendios (DB-SI) y Documento Básico de Salubridad (DB-HS) y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 5.3.05. Condiciones de diseño.

Se prohíbe la ubicación de armarios de control de manera aislada, debiéndose integrar en el conjunto de urbanización.

La instalación estará compuesta por los elementos siguientes: punto de toma en una conducción o depósito, conducción de alimentación y red de distribución.

1. Punto de toma

La toma se efectuará en la conducción que parte de un depósito del sistema y conduce el agua a otros núcleos.

2. Conducción de alimentación

- Conduce el agua desde la toma hasta la red de distribución.
- Cuando sea posible y económicamente viable, se llevará por viales existentes y en todo caso se señalará su posición.
- Se duplicará la conducción en los tramos que presenten una mayor probabilidad de avería o sean de difícil acceso y reparación.
- La conducción seguirá un trazado regular formado por alineaciones largas y ángulos abiertos, a profundidad uniforme, con las variaciones precisas para evitar irregularidades, sobre todo puntos altos, evitando profundidades que impidan la reparación con medios normales.
- Nunca quedará por encima de la línea piezométrica.

3. Red de distribución

Estará formada por las siguientes conducciones: arterias, distribuidores y ramales de acometida.

4. Elementos de la red

- a. Conducción: En alzado se dotará de una pendiente mínima del 0,5%, disponiendo una cama de hormigón por pequeña pendiente hasta el 0,7%.
- b. Conducción reforzada: Se exige cuando las conducciones estén situadas bajo calzada u otros espacios en que se prevea el paso de vehículos, para conducción con presión normalizada menor de 15 kg/cm² o con presión máxima de trabajo menor de 10 kg/cm².
- c. Conducción de polietileno: En ramales de acometida para diámetros de cuarenta (40) milímetros.
- d. Reducción: En los cambios de sección de las conducciones.

-
- e. Llave de paso: Se colocarán para cortar el paso de agua en una conducción. Se utilizarán en general válvulas de compuerta de asiento flexible. En conducciones de diámetro superior a doscientos cincuenta (250) milímetros se utilizarán válvulas de mariposa. Los ramales de acometida dispondrán de válvula de bola en su entronque con los distribuidores y en las arquetas domiciliarias.
- f. Llave de paso con desagüe: Se colocarán en los puntos bajos de cada sector, para cortar el paso del agua y vaciar el mismo con los siguientes diámetros:

Ø Tubería principal	≤ 300	> 300
Ø Desagüe	80	100

- g. Válvula reductora de presión: Se colocará en la conducción de alimentación, cuando sea necesario reducir la presión aguas abajo.
- h. Llave de desagüe: Se colocará en los puntos bajos del sector, cuando no exista llave de paso y en los extremos de distribuidores ciegos, cuando no tengan conectada ninguna boca de riego, para evitar largos períodos de retención de agua.
- i. Ventosa: Se colocará una ventosa a cada lado de las llaves de paso situadas en puntos altos de la instalación o en los tramos horizontales de longitud superior a quinientos (500) metros.
- j. Arqueta de acometida: En los extremos de los ramales de acometida. Para conexión de la red de distribución de los edificios.
- k. Boca de incendio: Para acoplamiento de las mangueras de bomberos. Se instalarán hidrantes enterrados con una salida de cien (100) milímetros y dos de setenta (70) milímetros.
- l. Boca de riego: Se instalarán bocas con una salida de cuarenta y cinco (45) milímetros.
- m. Cinta avisadora. Se instalará a treinta (30) centímetros del suelo acabado.

5. Sectores de red

- En las arterias se instalarán dos llaves de paso en las "tés".
- Se colocarán además las llaves de paso necesarias para poder aislar tramos de una longitud no superior a doscientos (200) metros.

-
- En los distribuidores se instalará una llave de paso en la unión con cada red arterial.
 - En las uniones entre distribuidores se colocará una llave de paso en el de menor diámetro.
 - Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad.
 - Los desagües estarán conectados a cauce natural o a pozos de la red de saneamiento, preferentemente a los de aguas pluviales.

6. Separación con otras instalaciones

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por unas distancias mínimas en centímetros, dadas en la tabla adjunta y medidas entre generatrices interiores en ambas conducciones, y quedarán siempre por encima de la conducción de alcantarillado. En caso de no poder mantenerse las separaciones mínimas especificadas se tolerarán separaciones menores siempre que se dispongan protecciones especiales.

Instalación	Separación horizontal (centímetros)	Separación vertical (centímetros)
Saneamiento	60	50
Gas	50	50
Electricidad – alta	30	30
Electricidad - baja	20	20
Telefonía	30	--

7. Instalaciones de hidrantes de incendio y bocas de riego

Se dispondrán bocas de riego, que se ajustarán a los modelos homologados por el Ayuntamiento, cada cincuenta (50) metros.

La distancia entre hidrantes de incendio será de doscientos (200) metros máximo situándose preferentemente en intersecciones de calles y lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

Serán de tipo 100 milímetros, preparados para resistir heladas y acciones mecánicas e irán terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: una salida de 100 y dos de 70 milímetros.

La salida de 100 mm de diámetro deberá disponer de racor modelo STORZ y las de 70 mm tendrán racor (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo, a cien (100) milímetros; dispondrán de válvula de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 "Protección y lucha contra Incendios Señalización".

Se podrá prescindir de su colocación o ponerlas con mayor distanciamiento, en zonas carentes de edificación, como parques públicos.

8. Dotaciones de abastecimiento

Se entiende por dotación de abastecimiento el índice obtenido al referir el consumo de agua en una zona durante un período de tiempo al número de habitantes y al número de días.

Este índice actúa a modo de unidad de medida y se expresa en litros/habitantes/día.

- **SECCION TERCERA. RED DE SANEAMIENTO**

Artículo 5.3.06. Ámbito de Aplicación.

Comprende la evacuación de aguas pluviales y residuales desde las respectivas acometidas hasta el cauce receptor o hasta la estación depuradora cuando ésta sea necesaria.

Excepcionalmente, por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

A los efectos del futuro mantenimiento de la red de saneamiento se considerará como de dominio público la red de distribución general, y se considerará como dominio privado el tramo de red dispuesto entre la arqueta de acometida y la parcela privada.

Artículo 5.3.07. Normativa de Obligado Cumplimiento.

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación:

- Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de agua y saneamiento.
- Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones, del M.O.P.U. (Orden de 15 de septiembre de 1986, BOE de 23 de septiembre de 1986).

-
- El control de vertidos a cauces públicos se realizará sobre la base de la legislación vigente así como a la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la aprobación del presente Plan.

Artículo 5.3.08. Criterios de Diseño y Construcción

1. Trazado

- La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.
- La red se situará bajo las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a veinte (20) metros. En otros casos o en calles de trazado muy irregular, podrá ir bajo la calzada.

2. Sistema

- El sistema será separativo.
- En las obras de reurbanización podrán, sin embargo, admitirse excepcionalmente soluciones puntuales de evacuación unitaria de las aguas residuales.
- En todo edificio de nueva construcción, con independencia del tipo de red existente en el área donde el mismo se sitúe, deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo.
- En suelo no urbanizable y siempre que no exista red de saneamiento se realizará mediante sistema autónomo (fosas sépticas).

3. Elementos de la red

- a. Canalización de hormigón, PVC u otros materiales homologados para saneamiento.

Diámetro mínimo 300 mm.

Enlazando pozos según tramos rectos. Las acometidas se harán siempre a pozos.

Se prohíbe su perforación.

- b. Refuerzo de las canalizaciones

Cuando sea preciso en función de la resistencia mecánica de la tubería y de las acciones que haya de resistir, calentadas por el método de Marston.

- c. Cámara de descarga

En cabeceras de la red, adosada al primer pozo de registro y en el caso de no disponer de una pendiente superior al 0,7%.

d. Sumidero

Para la recogida de aguas de lluvia y riego, la superficie de recogida no excederá de seiscientos (600) metros cuadrados, la separación máxima serán treinta y cinco (35) metros. Se acometerá a pozos. En pendientes de vial inferiores a 1% la distancia entre sumideros se reducirá a veinte (20) metros.

e. Pozo de registro circular

En acometidas a la red de saneamiento, encuentro de conductos, cambios de pendiente, de sección y dirección, cuando los conductos que acometen a él tienen una altura A igual o inferior a sesenta (60) centímetros.

Distancia máxima entre pozos cincuenta (50) metros.

Diámetro máximo ochenta (80) centímetros.

Cuando la red discurra por una sola acera, se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a distancia máxima de cincuenta (50) metros, enlazados a la red mediante conductos que atraviesen la calzada.

f. Pozo de registro rectangular

En acometidas a la red de alcantarillado, encuentro de conductos, cambios de pendiente, de sección y de dirección, cuando los conductos que acometen a él tienen una altura A superior a sesenta (60) centímetros.

Distancia máxima entre pozos cincuenta (50) metros.

Cuando la red discurra por una sola acera, se dejarán previstos en la opuesta, pozos a distancia máxima de cincuenta (50) metros enlazados a la red mediante conductos que atraviesen la calzada.

g. Pozo de resalto circular

En cambios de cota C mayores de ochenta (80) centímetros, cuando los conductos que acometen a él tienen una altura A igual o inferior a sesenta (60) centímetros.

h. Pozo de resalto rectangular

En cambios de cota C mayores de ochenta (80) centímetros, cuando los conductos que acometen a él tienen una altura A superior a sesenta (60) centímetros.

- SECCIÓN CUARTA. RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Artículo 5.3.09. Ámbito de Aplicación.

Comprende las instalaciones correspondientes a los Centros de Transformación y Líneas de Alta y Baja Tensión.

Excepcionalmente, por motivos explícitos y debidamente justificados, podrán admitirse variaciones sobre las condiciones establecidas en la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 5.3.10 Normativa de Obligado Cumplimiento.

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

- Reglamento de líneas aéreas de alta tensión.
- Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias.
- Recomendaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica.
- La restante legislación vigente así como a la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la aprobación del Plan Especial.

Artículo 5.3.11. Condiciones de diseño.

Se prohíbe el trazado de cualquier línea con carácter aéreo.

Se prohíbe la ubicación de armarios de control de manera aislada, debiéndose integrar en el conjunto de urbanización.

- SECCIÓN QUINTA. ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 5.3.12 Ámbito de Aplicación.

Se consideran instalaciones de alumbrado público las que tienen por finalidad la iluminación de las vías de circulación o comunicación y las de los espacios comprendidos entre edificaciones que, por sus características o seguridad general, deben permanecer iluminados, en forma permanente o circunstancial, sean o no de dominio público.

Artículo 5.3.13 Normativa de Obligado Cumplimiento.

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación.

- Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias.
- Recomendaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica.
- La restante legislación vigente así como a la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la aprobación del Plan Especial.

Artículo 5.3.14 Condiciones de diseño.

Se prohíbe la ubicación de armarios de control de manera aislada, debiéndose integrar en el conjunto de urbanización.

Las luminarias deberán además de cumplir las condiciones de exterior, justificar la emisión de luz de manera sostenible protegiendo la bóveda celeste.

Las luminarias deberán presentar un diseño de carácter sencillo y de uso generalizado, prohibiéndose colores de carcasa y luminarias de gran porte con focos.

a. Red de alumbrado público.

Será subterránea en todas las áreas de nueva urbanización, debiendo adoptarse asimismo esta solución en la reurbanización o rehabilitación de áreas cuya modalidad sea aérea o sobre fachada.

Los conductores se alojarán en tubos que se ajusten a los criterios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

Los circuitos serán siempre cerrados.

Discurrirá como mínimo a cuarenta (40) centímetros por debajo del suelo o pavimento terminado.

b. Niveles mínimos de iluminación.

Los niveles de iluminación se adecuarán a las diferentes vías públicas siguiendo las recomendaciones de "la propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la Mejora de la Eficiencia Energética" publicada por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (I.D.A.E.).

Se establecen los siguientes niveles mínimos de iluminación, en función del tipo de vía:

-Vías urbanas y calles comerciales: Iluminancia media de E (1x) 15 con factor de uniformidad de E0,30 (Min/e)

- Plazas y zonas peatonales: Iluminancia media de E (lx) 10 con factor de uniformidad de E0,30 (Min/e)

c. Lámparas:

- Las lámparas a emplear serán de sodio de alta presión de diferentes potencias. En cualquier caso, se podrá emplear otro tipo de lámparas en aquellos casos en los que los Servicios Técnicos Municipales crean necesario dar otro tipo de iluminación.
- El haz de luz producido por la lámpara deberá de ser enfocado hacia el suelo, no permitiéndose los dirigidos hacia arriba.
- Encendido y apagado.

El encendido y apagado de la instalación de alumbrado público debe realizarse cuando la iluminancia producida por la luz diurna sea igual o ligeramente superior al nivel medio que proporciona la iluminación artificial.

El sistema de encendido y apagado, será mediante células fotoeléctricas regulables que realicen la conexión o la desconexión de la instalación de forma automática.

En algunos casos podrán emplearse interruptores horarios con reglaje astronómico.

En cualquier caso, se atenderá al criterio determinado por los Servicios Técnicos Municipales a este respecto.

- Reductores de línea

En cabecera de línea se colocará un modelo de reductor de estabilizador compatible con la red municipal con opciones, compuesto por tres equipos monofásicos independientes incluidas las protecciones, "by-pass" total con rearme automático gobernado por el microcontrolador, protecciones contra descargas atmosféricas encapsuladas con señalización luminosa de su estado, ubicadas en la entrada y salida del equipo, alojado en armario de poliéster prensado reforzado con fibra de vidrio I.P. 54.

- SECCIÓN SEXTA. REDES DE TELECOMUNICACIONES

Artículo 5.3.15. Ámbito de Aplicación.

- Instalación de comunicación municipal.
- Instalaciones de comunicación subterráneas.
- Red de comunicación por cable, (Redes Telefónicas, Teletipográficas, etc.).
- Instalaciones de comunicación exteriores.
- Instalaciones de sistemas colectivos de captación, distribución y toma de televisión en FM.
- Instalación de antenas de estaciones radioeléctricas de aficionados.
- Instalaciones de estaciones radioeléctricas receptoras de programas de televisión transmitidos por satélite de comunicaciones del servicio fijo por satélite (antenas parabólicas).
- Antenas de telefonía móvil.

Artículo 5.3.16 Normativa de Obligado Cumplimiento.

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación:

- Normas de Telefónica y Euskaltel.
- R.D. 1201/1986. Regulación del procedimiento para la obtención de autorizaciones administrativas para la instalación y funcionamiento de las estaciones radioeléctricas receptoras de programas de televisión transmitidos por satélite de telecomunicaciones del servicio fijo por satélite (antenas parabólicas).
- Ley 19/1983. Estaciones radioeléctricas de aficionados. Antenas.
- Normativa de telecomunicaciones en los edificios.
- Se deberán tener en cuenta las diferentes recomendaciones reconocidas por el Instituto Europeo de Normas de Telecomunicaciones (ETSI), sobre niveles máximos de exposición admisibles para el público en general a campos electromagnéticos, para las frecuencias radioeléctricas, que están recogidas en la prenorma europea ENV 50166-2, del Comité

Europeo de Normalización Electrotecnia (CENELEC) y norma experimental UNE-ENV 50166-2, de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR).

- La restante legislación vigente así como a la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la aprobación del Plan General.

Artículo 5.3.17 Condiciones de diseño.

1. Instalaciones de Comunicación Subterránea. Estas redes serán subterráneas en todas las áreas de nueva urbanización, debiéndose acomodar a esta disposición aquellos tramos que actualmente sean aéreos.

2. Instalaciones de Comunicación Exteriores

a. Instalaciones de sistemas colectivos de captación, distribución y toma de televisión en FM.

a.1) Situación autorizable:

Edificios, de uso residencial; de uso sector terciario; de equipamiento comunitario.

a.2) Máximo admisible:

Una estación terrena receptora por edificio.

a.3) Características de la instalación:

Se prohíbe la instalación de antenas, privadas o colectivas, fuera de la cubierta o terraza del edificio.

b. Instalaciones de estaciones radioeléctricas receptoras de programas de televisión transmitidas por satélite de comunicaciones de servicio fijo por satélite (Antenas Parabólicas).

b.1) Situación autorizable:

Edificios de uso residencial; de uso sector terciario; de equipamiento comunitario.

b.2) Máximo admisible:

Una estación terrena receptora por edificio.

b.3) Características de la instalación:

Se prohíbe la instalación de antenas, privadas o colectivas, fuera de la cubierta o terraza del edificio.

c. Antenas de telefonía móvil

Se prohíben en el ámbito.

- **SECCIÓN SÉPTIMA. RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL**

Artículo 5.3.18. Ámbito de Aplicación.

Comprende las instalaciones de distribución de gas natural, procedentes de las plantas o depósitos de acumulación.

Artículo 5.3.19 Normativa de Obligado Cumplimiento.

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación:

- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, aprobado por Orden del Ministerio de Industria y Energía de 18 de Noviembre 1.974, modificado por las Ordenes del Ministerio de Industria y Energía de 26 de Octubre de 1.983 y 6 de Julio de 1.984.
- Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIG 5.1.

Artículo 5.3.20 Condiciones de diseño.

Se prohíbe la ubicación de armarios de control de manera aislada, debiéndose integrar en el conjunto de urbanización.

a) Trazado

Los conductores serán de polietileno de media densidad, para redes a media presión B (hasta 4 bar.) serie 5, PN10, fabricado según norma UNE-53.333-80 y DN mínimo 63.

Las acometidas podrán ser de DN 32.

Las válvulas serán de bola.

Los accesorios a utilizar serán electrosoldables.

Se colocará una banda señalizadora a 20 cm. del suelo acabado allí donde vaya la tubería de gas.

b) Especificaciones

Las tapas de las arquetas del suministro de gas deberán recoger la denominación de "gas" independientemente del nombre de la compañía que suministradora.

CAPÍTULO 5.4. MOBILIARIO URBANO

Artículo 5.4.01. Ámbito de Aplicación.

Comprende el conjunto de elementos urbanos a colocar en los espacios exteriores, públicos o privados, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización, de modo que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales: semáforos, señales, paneles informativos, carteles, cabinas telefónicas, fuentes públicas, servicios higiénicos, papeleras, marquesinas, asientos, elementos para aparcamiento de bicicletas y cualquier otro de análoga naturaleza, tanto los que se sitúen de forma eventual como permanente.

Todo el mobiliario urbano será el que refleje el Catálogo Municipal de Elementos de Urbanización y Mobiliario Urbano.

Artículo 5.4.02 Normativa de Obligado Cumplimiento.

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación:

- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueba las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano, publicado por el Ministerio de Fomento, Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo.
- La Recomendación "La bicicleta en la ciudad", publicada por el Ministerio de Fomento.

Artículo 5.4.03. Condiciones de diseño.

Los elementos de mobiliario urbano serán asimismo de piedra (evitándose los chapados). Todos los elementos tipo barandillas, soportes de luminarias y demás se resolverán con elementos pétreos, si no fuera posible se utilizará acero inoxidable.

- Cualquier elemento de mobiliario urbano que se instale de forma eventual o permanente en los espacios libres de uso público, se dispondrá de forma que no interfiera la accesibilidad.
- Los elementos de uso público, que se instalen, como cabinas u hornacinas telefónicas, fuentes, bancos, papeleras, cajeros, marquesinas, mostradores, expositores externos, kioscos de revistas u otros análogos se diseñarán y ubicación de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.

-
- Cualquier elemento fijo o móvil situado a una altura inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros se prolongará hasta el suelo con toda la mayor proyección en planta.
 - El mobiliario urbano se dispondrá o colocará alineado en el sentido longitudinal del itinerario peatonal. En caso de aceras, en el borde exterior, nunca junto a la fachada y en todos los casos sin reducir la anchura libre del itinerario peatonal a menos de doscientos (200) centímetros.
 - Las actividades eventuales o permanentes instaladas en los espacios libres de uso público o junto a los itinerarios peatonales, tales como kioscos, puestos de venta o exposición, terrazas en hostelería, u otros similares no interferirán nunca el itinerario peatonal y deberán de ser diseñadas teniendo en cuenta su accesibilidad.
 - Todo elemento transparente, dispondrá de dos bandas señalizadoras horizontales de una anchura de veinte (20) centímetros, colocadas a una altura de ciento cincuenta y noventa (150 y 90) centímetros, medida desde su borde inferior hasta el suelo, para hacerlo perceptible a las personas con deficiencias visuales.

a. Fuentes y bebederos:

- No habrá cambios de nivel que impidan el acercamiento a cualquier persona usuaria.
- Cuando se instalen rejillas de desagüe estas serán antideslizantes en seco y en mojado y tendrán una apertura máxima de 2,5 x 2,5 cm², diseñándose de manera que se dificulte su atasco.
- Si el accionamiento es manual estará situado como máximo a noventa (90) centímetros, debiéndose ser manejable por personas con dificultades de manipulación.
- Se ajustaran a la Normativa relativa a promoción de la accesibilidad.

b. Bancos:

- Los bancos dispuestos en los espacios libres de uso público, tendrán el asiento situado a una altura comprendida entre cuarenta y cincuenta (40 y 50) centímetros, disponiendo de respaldo y reposabrazos, estos a una altura de entre veinte y veinticinco (20 y 25) sobre el nivel del asiento. Cuando se dispongan varios, se instalarán a una distancia no superior a cincuenta (50) metros.
- Se permitirá la utilización de otros tipos de banco siempre y cuando sea de manera complementaria a los anteriores, diseñados de manera que, ajustándose a las condiciones ergonómicas, se facilite los actos de levantarse y de sentarse.
- Los bancos se colocarán sobre un firme de hormigón o un enlosado

-
- Se ajustaran a la Normativa relativa a promoción de la accesibilidad.

c. Hitos:

- Los hitos, bolardos o mojones que se coloquen en los espacios libres de uso público, serán visibles por su volumen y color, y no deberán disponer de aristas ni resaltes susceptibles de provocar enganches y se ajustaran a la Normativa relativa a promoción de la accesibilidad.

CAPÍTULO 5.5. JARDINERÍA Y PAISAJISMO

Artículo 5.5.01. Ámbito de Aplicación.

Estas determinaciones y otros criterios técnicos del ámbito del paisajismo se aplicarán en el diseño de áreas peatonales, espacios públicos, parques, jardines, parterres, zonas verdes, áreas de césped y alineaciones de árboles. Igualmente, se tendrán en cuenta en la definición de plazas y aparcamientos de superficie.

Artículo 5.5.02. Normativa de Obligado Cumplimiento.

Es de obligado cumplimiento la Normativa Municipal vigente y las que a continuación se determinan para el ámbito del Plan Especial de Rehabilitación:

- Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo (NTJ), editadas por el Colegio oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas de Cataluña.
- Método de valoración de árboles y arbustos ornamentales (Norma Granada), de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (1999).
- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano, editado por el Ministerio de Fomento (1996).
- La restante legislación vigente así como a la normativa municipal que se apruebe con posterioridad a la aprobación del Plan especial
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueba las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Artículo 5.5.03. Protección del arbolado existente.

En todas las actuaciones a realizar se protegerán en número y especies los elementos de arbolado existentes en el ámbito.

TITULO SEXTO.- NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO Y DE CONSERVACION DE LA NATURALEZA.

CAPITULO 6.1. NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 6.1.01. Normas de Obligado Cumplimiento.

Resultarán de obligado cumplimiento todas aquellas Leyes, Decretos y Disposiciones actualmente vigentes, o que resulten aprobados en el transcurso de la vigencia de este Plan Especial, así como las condiciones recogidas en el Documento “B. Entorno Natural e Histórico” del presente Plan Especial.

Los proyectos técnicos de promoción pública o privada a desarrollar en las diversas actuaciones urbanizadoras o reurbanizadoras, deberán, en caso de no ser requeridos por la legislación vigente, acompañarse de las correspondientes Estudios de Impacto Ambiental.

Artículo 7.1.01. Condición particular de ordenación UU SL. 01. Pza. Urdanibia

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.1" como SL. 01

Ámbito:

Superficie: 6.264 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.1"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Incluido en Grado III.

Objetivo:

Remodelación y recuperación de la plaza, creando un gran espacio peatonal libre, delimitando el tráfico y regulando usos y forma, para dedicarlo al paseo a la estancia y al desarrollo de actos lúdico-recreativos con estos criterios. Valoración de los edificios circundantes y en especial el Antiguo Hospital Ntra. Señora de la Purísima Concepción (UE G.01).

Criterios:

Reforma y restauración del pavimento mobiliario y alumbrado existente. Mantenimiento de arbolado y petos existentes.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación sobre y bajo rasante.

Dominio: Público

Uso: Público

Viarío sobre rasante: Peatonal y circulación rodada, de servicio y de mantenimiento. Señaladas en plano.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación:

La totalidad del ámbito es parcela pública. Se permiten construcciones y edificaciones de carácter provisional, vinculadas a ejecución de obras, entretenimiento y servicios de las obras públicas, así como concesiones administrativas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de Obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado III en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.1.02 Condición particular de ordenación UU SL. 02. Aledaños Antiguo Hospital Ntra. Sra. de la Purísima Concepción.

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.1" como SL. 02

Ámbito:

Superficie: 702 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.1"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Incluido en Grado III.

Objetivo:

Remodelación de la zona, como parte del gran espacio peatonal libre de la Plaza Urdaibia. Se regulan usos y forma, para dedicarlo al paseo, estancia y al desarrollo de actos lúdico-recreativos con estos criterios. Valoración de los edificios circundantes y en especial el Antiguo Hospital Ntra. Sra. de la Purísima Concepción. (UE G.01)

Criterios:

Reforma y restauración del pavimento mobiliario y alumbrado existente. Mantenimiento de arbolado y petos existentes.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación sobre y bajo rasante.

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Peatonal y circulación rodada, de servicio y de mantenimiento. Señaladas en plano.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Se permiten construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución de obras, entretenimiento y servicios de las obras públicas, así como concesiones administrativas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de Obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial. Se deberá desarrollar complementariamente a la UE G01.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado III en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.03. Condición particular de ordenación UU SL. 03. Antepuerta Hospital Ama Xantalen.

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.2" como SL. 03

Ámbito:

Superficie: 4.090 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.2"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Incluido en Grado IV.

Objetivo:

Remodelación de la zona, aportando un gran espacio peatonal libre al ámbito, para conexión con la Plaza Urdanibia y las edificaciones próximas, y un paso peatonal de coexistencia hacia la ribera del canal. Delimitación del tráfico y regulación de usos y forma, para dedicarlo al paseo, estancia y posibilidad de aparcamiento en superficie.

Criterios:

Creación de una nueva zona de estancia, dotándola de pavimento ad hoc, mobiliario y alumbrado, así como de zonas ajardinadas.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación sobre rasante. I Planta bajo rasante.

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Circulación rodada, de servicio y mantenimiento y peatonal

Acceso regulado a residentes y actividad económica.

Aprovechamiento bajo rasante: Si.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Se permite la edificación de tinglados complementarios de la zona de estancia de protección de las inclemencias (superficie construida máxima 100 m2), pudiendo ocupar una concesión administrativa tipo hostelera hasta un 50% de la misma. Se permite la edificación de elementos con servidumbre del uso de parking (escaleras acceso, chimeneas, etc.) incluidos obligatoriamente en dicho tinglado.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un proyecto de obras de Urbanización, y de edificación para el uso bajo rasante que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado IV en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.04 Condición particular de ordenación UU SL. 04. Pza. Sargia-Uranzu

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.3" como SL. 04

Ámbito:

Superficie: 3.579 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.3"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Incluido en Grado IV.

Objetivo:

Remodelación de la zona, creando un gran espacio peatonal libre para conexión del parque con las edificaciones próximas Delimitación del tráfico y regulación de usos y forma, para dedicarlo al paseo, estancia y al desarrollo de actos lúdico-recreativos con estos criterios. Para ello se debe eliminar el frontón Uranzu.

Criterios:

Creación de una nueva estancia, dotándola de pavimento adecuado, mobiliario urbano y alumbrado.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo:Se prohíbe la edificación sobre rasante II Plantas bajo rasante.

Dominio:Público

Uso:Público

Viario sobre rasante:Circulación rodada, de servicio y mantenimiento y peatonal. Acceso regulado a residentes y actividad económica.

Aprovechamiento bajo rasante:Si.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Se permite la edificación de tinglados complementarios de la zona de estancia de protección de las inclemencias (superficie construida máxima 100 m2), pudiendo ocupar una concesión administrativa tipo hostelera hasta un 50% de la misma. Se permite la edificación de elementos con servidumbre del uso de parking (escaleras acceso, chimeneas, etc.) incluidos obligatoriamente en dicho tinglado.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar y ejecutar un Proyecto de demolición de la edificación existente, y un proyecto de obras de Edificación y Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado IV en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.05. Condición particular de ordenación UU SL. 05. C/ Santa Elena

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.4" como SL. 05

Ámbito:

Superficie: 1.169 m²

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.4"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002:Incluido en Grado III.

Objetivo:

Remodelación de la zona, dotándola de carácter peatonal, y delimitación del tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para dedicarlo a la coexistencia de ambos, con preferencia peatonal como parte del eje peatonal hasta la Iglesia del Juncal. Se definirá en la parte correspondiente el tránsito de bidegorri.

Criterios:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones, dotándola de pavimento adecuado para el carácter previsto, mobiliario urbano y alumbrado.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio:Público

Uso:Público

Viaro sobre rasante:Circulación rodada y peatonal

Aprovechamiento bajo rasante:No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública.

Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado III en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.06. Condición particular de ordenación UU SL. 06. Vega de Eguskitza

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.5" como SL. 06

Ámbito:

Superficie: 1.286 m²

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.5"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Incluido en Grado III.

Objetivo:

Remodelación de la zona, cumpliendo criterios de accesibilidad en aceras y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma.

Criterios:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones, dotándola de pavimento adecuado para el carácter previsto, mobiliario urbano y alumbrado.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Circulación rodada y peatonal

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado III en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.07. Condición particular de ordenación UU SL. 07. Kontrakale

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.6" como SL. 07

Ámbito:

Superficie: 539 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.6"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Incluido en Grado II.

Objetivo:

Reforma de la zona, manteniendo el carácter peatonal, y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para reafirmar su carácter peatonal.

Criterios:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones. Labores de mantenimiento e inclusión y mejora de servicios urbanos.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Peatonal y rodado de servicio y mantenimiento.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado II en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.08. Condición particular de ordenación UU SL. 08. Larretxipi

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.6" como SL. 08

Ámbito:

Superficie: 1.063 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.6"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Incluido en Grado II.

Objetivo:

Reforma de la zona, manteniendo el carácter peatonal, y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para reafirmar su carácter peatonal.

Criterios:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones. Labores de mantenimiento e inclusión y mejora de servicios urbanos.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Peatonal y rodado de servicio y mantenimiento.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado II en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.09. Condición particular de ordenación UU SL. 09. Sargia

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.6" como SL.09

Ámbito:

Superficie: 508m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.6"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Grado II.

Objetivo:

Reforma de la zona, manteniendo el carácter peatonal, y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para reafirmar su carácter peatonal. Mejora estética y de acabados del túnel existente.

Criterios:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones. Labores de mantenimiento e inclusión y mejora de servicios urbanos. Conservación y ornato del túnel existente.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Peatonal y rodado de servicio y mantenimiento.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado II en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.10. Condición particular de ordenación UU SL. 10. Peña

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.6" como SL. 10

Ámbito:

Superficie: 693 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.6"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Grado II.

Objetivo:

Reforma de la zona, manteniendo el carácter peatonal, y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para reafirmar su carácter peatonal.

Criterios:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones. Labores de mantenimiento e inclusión y mejora de servicios urbanos.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Peonal y rodado de servicio y mantenimiento.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado II en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.11. Condición particular de ordenación UU SL. 11. Plaza del Juncal

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.7" como SL. 11

Ámbito:

Superficie: 4.556 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.7"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Grado I.

Objetivo:

Remodelación de la zona, dotándola de carácter peatonal, y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para dedicarlo a la coexistencia de ambos con preferencia peatonal como parte del eje peatonal hasta la ermita de Sta Elena. Adecuación a criterios de accesibilidad.

Criterios:

Reforma y restauración del pavimento existente, mobiliario urbano y alumbrado. Mantenimiento de arbolado y petos existentes.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación sobre rasante. II Plantas bajo rasante.

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Circulación rodada, de servicio y mantenimiento y peatonal

Acceso regulado a residentes y actividad económica

Aprovechamiento bajo rasante: Sí, en las áreas grafiadas.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, y de edificación que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado I en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.12. Condición particular de ordenación UU SL. 12. Calle Santiago.

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.7" como SL. 12

Ámbito:

Superficie: 3.414 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.7"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Grado II.

Objetivo:

Remodelación de la zona, dotándola de carácter peatonal, y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para dedicarlo a la coexistencia de ambos con preferencia peatonal como parte del eje peatonal hasta la ermita de Sta Elena. Adecuación a criterios de accesibilidad.

Criterios:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones. Labores de mantenimiento e inclusión y mejora de servicios urbanos. Adecuación aceras a Ley de Promoción de accesibilidad.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Peonal y circulación rodada, de servicio y de mantenimiento. Señaladas en plano.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado II en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.13. Condición particular de ordenación UU SL. 13. Calle Mayor

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.8" como SL. 13

Ámbito:

Superficie: 1.276 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.8"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Grado II.

Objetivo:

Mantenimiento del carácter Remodelación de la zona, dotándola de carácter peatonal, y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para dedicarlo a la coexistencia de ambos con preferencia peatonal.

Criterios:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones. Labores de mantenimiento e inclusión y mejora de servicios urbanos. Adecuación aceras a Ley de Promoción de accesibilidad.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viaro sobre rasante: Peatonal y rodado de servicio y mantenimiento.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado II en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.14. Condición particular de ordenación UU SL. 14. Trasera C/ Mayor.

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.8" como SL. 14

Ámbito:

Superficie: 1.458 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.8"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Grado III.

Objetivo:

Remodelación de la zona, dotándola de carácter peatonal, y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para dedicarlo a la coexistencia de ambos con preferencia peatonal.

Criterios:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones, dotándola de pavimento y cierres de parcela acordes con el carácter previsto, mobiliario urbano y alumbrado. Labores de mantenimiento e inclusión y mejora de servicios urbanos. Adecuación aceras a Ley de Promoción de accesibilidad.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Rodado y peatonal.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución: Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado III en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.15. Condición particular de ordenación SL. 15. Pedro Irizar-Papinea

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.9" como SL. 15

Ámbito:

Superficie: 1.579 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.9"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Grado III.

Objetivo:

Remodelación de la zona, dotándola de carácter peatonal, y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para dedicarlo a la coexistencia de ambos con preferencia peatonal.

Criterios:

Ordenación y pavimentación así como mejora de instalaciones urbanas, dotándola de pavimento para el carácter previsto, mobiliario urbano y alumbrado.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viaro sobre rasante: Circulación rodada y peatonal

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito será parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito tras cesión de las siguientes UJE en las condiciones que estipula el presente Plan:

UJ E.21	c/ Pedro Irizar nº 1
UJ E.22	c/ Pedro Irizar nº 1.
UJ E.23	c/ Pedro Irizar nº 3.
UJ E.24	c/ Pedro Irizar nº 5.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado III en el Capítulo 5.1. (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.16. Condición particular de ordenación UU SL. 16. Urantz.

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.10" como SL. 16

Ámbito:

Superficie: 1.933 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.10"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Grado III.

Objetivo:

Remodelación de la zona, cumpliendo criterios de accesibilidad en aceras y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma. Remodelación puente existente para mejora de sección de calle.

Actuaciones:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones urbanas, dotándola de pavimento para el carácter previsto, mobiliario urbano y alumbrado. Rehabilitación de puente existente.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viaro sobre rasante: Circulación rodada y peatonal

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado III en el Capítulo 5.1. (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.17. Condición particular de ordenación SL. 17. Kasto Kantero.

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.11" como SL. 17

Ámbito:

Superficie: 2.854 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.11"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Grado II.

Objetivo:

Remodelación de la zona, dotándola de carácter peatonal, y delimitando el tráfico y aparcamiento. Regulación de usos y forma, para dedicarlo a la coexistencia de ambos con preferencia peatonal.

Actuaciones:

Restauración y mejora de pavimentos e instalaciones, dotándola de pavimento para el carácter previsto, mobiliario y alumbrado.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viario sobre rasante: Peonal y circulación rodada, de servicio y de mantenimiento. Señaladas en plano.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado II en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Artículo 7.01.18 Condición particular de ordenación UU SL. 18. Ermita.

Descripción: El área grafiada en el Plano de Ordenación "O-02.12" como SL. 18

Ámbito:

Superficie: 1.364 m2

Alineaciones: Las representadas en el Plano de Ordenación "O-02.12"

Clasificación Espacio urbano s/ Decreto 317/2002: Grado III.

Objetivo:

Remodelación de la zona, dotándola de carácter peatonal, para valoración de su carácter de borde de río, y los edificios que se ubican como el antiguo molino, la Fuente de Santa Elena y la propia ermita con su parcela y delimitando el tráfico y aparcamiento, regulando usos y forma, para dedicarlo a la coexistencia de ambos.

Actuaciones:

Reurbanización del ámbito, con pavimentos e instalaciones acordes al fin, dotándola de pavimento noble, mobiliario urbano y alumbrado. Mantenimiento de arbolado y petos existentes.

Condiciones urbanísticas:

Perfil máximo: Se prohíbe la edificación

Dominio: Público

Uso: Público

Viaro sobre rasante: Peatonal y rodado de servicio y mantenimiento.

Aprovechamiento bajo rasante: No.

Condiciones de parcelación y de la edificación: La totalidad del ámbito es parcela pública. Construcciones y edificaciones de carácter provisional vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Condiciones de ejecución. Se deberá redactar un Proyecto de obras de Urbanización, que cumpla las condiciones de uso y calificación establecidas en el presente Plan Especial.

Condiciones de gestión: Las necesarias para desarrollar el ámbito.

Condiciones de urbanización y uso: Las establecidas para Grado III en el Capítulo 5.1 (Art. 5.1.06) del presente Plan para dicha clasificación.

Irun, mayo de 2008.

El Arquitecto
Fdo. Lorenzo Goicoechea

El Arquitecto
Fdo. Gorka Arregi Gaztañaga

Espacio urbano nº 1.

Espacio: **Plaza. Urdanibia**
Superficie: 8.150 m²
Clasificación: Grado III

Descripción:

Construida desde el origen del núcleo de Irun, ha sido, desde siempre, escenario de las principales fiestas y acontecimientos del Casco Antiguo de Irun. (Juego de pelota, mercado, etc.). En la actualidad, es el corazón de las fiestas patronales de Irun.

Presenta características propias para su delimitación; espacio libre y arbolado con carácter urbano de espacio público y edificaciones próximas con marcado carácter tradicional.

El Antiguo Hospital de Ntra. Señora de la Purísima Concepción es la edificación más representativa del ámbito encontrándose catalogada en el Catálogo Municipal Arqueológico y Arquitectónico de Irun, como elemento M.4

Tanto el espacio como los edificios que lo rodean han sufrido un avanzado estado de deterioro general. Las actuaciones de recuperación realizadas en los edificios han sido recientemente. Las edificaciones próximas UE-D01, UE-F29, UE-F09, UE-C38 y UE-C39 presentan alturas o acabados a regular en actuaciones por el presente Plan.

El espacio se encuentra degradado, en mal estado y con elementos urbanos inadecuados. El pavimento actual no está acorde al uso; soporta un tráfico diario muy elevado.

Actuaciones:

La Plaza de Urdanibia se encuentra incluida en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL 01 y de la UU SL 02, así como en la Ordenanza Particular UE G.01: Antiguo Hospital Ntra. Sra. de la Purísima Concepción. (Artículo 4.3.02 del presente documento).

Las actuaciones previstas son:

- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con las calles que a ella vierten según grafía de planos.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a la actuación descrita.
- Posibilidad de ampliación del edificio Antiguo Hospital de Ntra. Señora de la Purísima Concepción.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Protección del arbolado existente.

Espacio urbano nº 2.

Espacio: **Plaza Sargia**
Superficie: 3.579 m²
Clasificación: Grado IV.

Descripción:

Actualmente ocupada por el Frontón Urantz, con carencias estéticas de acabado y uso. Se considera elemento degradante en el ámbito del Plan Especial.

Se ubica de forma próxima a la C/ Juncal y al túnel que pasa bajo la avenida de Navarra, limitando la conexión con la propia C/ Juncal, con el Parque de la Sargia y con el resto del ámbito.

Se propone su emplazamiento para permitir la creación de aparcamientos bajo rasante.

Actuaciones:

Se considera la recuperación de este espacio con la creación de un gran espacio (una nueva plaza) tras la eliminación del frontón, lo que se señala en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL 04.

Además se establecen las siguientes actuaciones:

- Potenciación del ámbito como parte del eje peatonal Iglesia del Juncal – Ermita de Santa Elena.
- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con las calles que a ella vierten según grafía de planos.
- Creación de aparcamiento bajo superficie para dotar al ámbito de aparcamientos en parcela pública.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.

Espacio urbano nº 3.

Espacio: **Antepuerta Hospital Ama Xantalen.**
Superficie: 2.740 m2
Catalogación: Grado IV.

Descripción:

Se trata de un espacio de carácter privado del edificio dotacional del antiguo hospital que presenta características de jardín privado, como espacio libre, y arbolado con carácter urbano de espacio público. Se delimita por edificaciones con marcado carácter histórico siendo el Hospital, con su Iglesia la edificación más representativa del ámbito.

Tanto el espacio como los edificios que lo rodean han sufrido un acusado proceso de deterioro, en especial la trasera de la C/ Santa Elena con actuaciones de recuperación de edificios realizadas en períodos relativamente recientes.

El espacio presenta una ordenación y acabados poco acordes al uso propuesto.

Actuación:

Inclusión del espacio dentro de la trama urbana, creando un eje peatonal Juncal – Ermita de Santa Elena.

Se propone su emplazamiento para permitir la creación de aparcamientos bajo rasante

Se encuentra incluida en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL.03 y se establecen las siguientes actuaciones:

- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con la Plaza Urdanibia.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a la actuación descrita.
- Creación de aparcamiento bajo superficie para dotar al ámbito de aparcamientos en parcela pública.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Protección del arbolado y zonas verdes existente.
- Creación de zona de juegos para niños.

Espacio urbano nº 4.

Espacio: **C/ Santa Elena**
Superficie: 1.169 m²
Catalogación: Grado III.

Descripción:

Calle de conexión de la ciudad con la ermita y Fuente de Santa Elena, ambas catalogadas. El espacio presenta carencias estéticas de acabado, asfaltado y aceras de ínfimas dimensiones y acabado.

Limita la conexión peatonal de la Calle Ermita con la C/ Juncal y el resto del ámbito.

Las edificaciones UE-F12, UE-F13 presentan alturas discordantes, y las UE-19, UE-18, UE17, UE-16 y UE-15 presentan acabados no acordes con el fin del Plan.

Actuaciones:

Reurbanización y reordenación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definido en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL.05 Se establecen las siguientes actuaciones:

- Creación de una única plataforma acera, viales, eliminando las aceras existentes para mejora de conexión entre C/ Ermita y la Plaza Urdanibia.
- Potenciación del ámbito como parte del eje peatonal Iglesia del Juncal – Ermita de Santa Elena.
- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con las calles que a ella vierten según grafía de planos.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a la actuación.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.

Espacio urbano nº 5.

Espacio: **C/ Vega de Eguzkitza**
Superficie: 1.806 m²
Catalogación: Grado III.

Descripción:

Es un espacio urbano que actualmente presenta significativas carencias estéticas y de acabados. El asfaltado y las aceras son de ínfimas dimensiones y acabado.

Es la calle que delimita el casco histórico de Irún al Sur, el antiguo arrabal, con edificaciones que ocupaban las traseras de huertos de las parcelas.

La edificación UE-C08, presentan un uso discordante, con el fin del Plan.

Actuaciones:

Reurbanización y reordenación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definida en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL.06. Se establecen las siguientes actuaciones:

- Renovación de viario adaptándolo a las condiciones urbanísticas descritas en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL.06.
- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con las calles que a ella vierten según grafía de planos.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a la actuación.
- Dotación de iluminación y mobiliario acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.

Espacio urbano nº 6.

Espacio: **C/ Kontrakale**
Superficie: 539 m2
Catalogación: Grado de Protección II.

Descripción:

Es una de las calles que forma parte de la ampliación del casco histórico de Irún al Sur. Está catalogada como "conjunto Urbano" "c" en el catálogo arqueológico y arquitectónico de Irún.

La edificación UE-C19, es zona de presunción arqueológica

Es un espacio peatonal, que actualmente presenta acabados acordes a su condición.

Actuaciones:

Conservación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definido en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL07. Se establecen las siguientes actuaciones:

- Mantenimiento de una única plataforma de viario existente.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a las necesidades.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.
- Conservación de los elementos catalogados recogidos en el catálogo Municipal de Irún, en los números 8, 10, 14,16, 18 y 24 de dicha calle.

Espacio urbano nº 7.

Espacio: **C/ Larretxipi**
Superficie: 1.063 m²
Catalogación: Grado II.

Descripción:

Es una de las calles que forma parte de la ampliación del casco histórico de Irún al Sur. Está catalogada como "conjunto Urbano" "c.5" en el catálogo arqueológico y arquitectónico de Irún.

Es un espacio peatonal, que actualmente presenta acabados acordes a su condición.

Actuaciones:

Conservación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definido en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL08. Se establecen las siguientes actuaciones:

- Mantenimiento de una única plataforma de viario existente.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a las necesidades.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.
- Conservación de los elementos catalogados recogidos en el catálogo Municipal de Irún, en los números 4, 7, 11, 12, 17, 18, 20, 24, 26, 27, 29, 31 y 33 de dicha calle.

Espacio urbano nº 8.

Espacio: **C/ Peña**
Superficie: 716 m2?
Catalogación: Grado II.

Descripción:

Es un espacio peatonal, que actualmente presenta acabados acordes a su condición.

Actuaciones:

Conservación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definido en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL 10. Se establecen las siguientes actuaciones:

- Mantenimiento de una única plataforma de viario existente.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a las necesidades.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.

Espacio urbano nº 9.

Espacio: **C/ Sargia**
Superficie: 508 m²
Catalogación: Grado II.

Descripción:

Es un espacio peatonal, que actualmente presenta acabados acordes a su condición.

Actuaciones:

Conservación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definido en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL 09. Se establecen las siguientes actuaciones:

- Mantenimiento de una única plataforma de viario existente.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a las necesidades.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.

Espacio urbano nº 10.

Espacio: **Plaza del Juncal**
Superficie: 3.503 m²
Catalogación: Grado I.

Descripción:

Presidida por la Iglesia del Juncal, declarada Bien Cultural Calificado, se trata de un espacio ubicado en el Camino de Santiago, iniciada en torno a 1500 y finalizada sobre el 1600. El ámbito de la Plaza del Juncal es Área de presunción arqueológica.

Tanto el espacio como los edificios que lo rodean han sufrido un avanzado estado de deterioro general, con actuaciones de recuperación de edificios realizadas en períodos relativamente recientes.

El espacio se encuentra degradado con elementos urbanos inadecuados y mal estado, con un pavimento que no es acorde al uso y con un tráfico incompatible con este espacio.

El entorno está rodeado por arboleda y restos de murallas.

Actuaciones:

La propia plaza se encuentra incluida la Condición Particular de Ordenación de la UU SL11 Se establecen las siguientes actuaciones:

- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con las calles que a ella vierten según grafía de planos.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a la actuación.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Integración de la muralla existente en la nueva ordenación.
- Protección del arbolado existente.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Creación de aparcamiento bajo superficie para dotar al ámbito de aparcamientos en parcela pública.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.

Espacio urbano nº 11.

Espacio: **Calle Santiago**
Superficie: 4.464 m²
Catalogación: Grado II.

Descripción:

Es una de las calles que forma parte del inicial casco histórico de Irun al Sur. Está catalogada como "conjunto Urbano" "c.4" en el catálogo arqueológico y arquitectónico de Irun. Es un espacio que actualmente presenta acabados acordes a su condición, aunque no se cumplen los dictámenes del Decreto de Accesibilidad.

Actuaciones:

Conservación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definido en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL 12. Se establecen las siguientes actuaciones:

- Mantenimiento de una única plataforma de viario existente.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a las necesidades.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.
- Conservación de los elementos catalogados recogidos en el catálogo Municipal de Irun.

Espacio urbano nº 12.

Espacio: **Calle Mayor**
Superficie: 1.276 m²
Catalogación: Grado de Protección II.

Descripción:

Es una de las calles que forma parte del inicial casco histórico de Irun al Sur. Está catalogada como "conjunto Urbano" "c.3" en el catálogo arqueológico y arquitectónico de Irun.

Es un espacio que actualmente presenta acabados acordes a su condición, aunque no se cumplen los dictámenes del Decreto de Accesibilidad.

Actuaciones:

Conservación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definido en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL 13. Se establecen las siguientes actuaciones:

- Mantenimiento de una única plataforma de viario existente.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a las necesidades.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.
- Conservación de los elementos catalogados recogidos en el catálogo Municipal de Irun, en los números

Espacio urbano nº 13.

Espacio: **Trasera C/Mayor**
Superficie: 1.586 m²
Catalogación: Grado III.

Descripción:

Actualmente con carencias estéticas de acabado, asfaltado y aceras de ínfimo acabado y dimensiones. Acabados de cierres de parcela heterogéneos.

Es la calle que delimita el casco histórico de Irún al Sur, con edificaciones que ocupaban las traseras de huertos de las parcelas.

Presenta balconadas de madera de interés.

Actuaciones:

Reurbanización y reordenación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definida en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL 14. Se establecen las siguientes actuaciones:

- Creación de una única plataforma acera, viales, eliminando las aceras existentes para mejora y ordenación del ámbito.
- Ordenación de cierres de parcelas en su separación con el ámbito público.
- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con las calles que a ella vierten según grafía de planos.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a la actuación.
- Dotación de iluminación y mobiliario urbano acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.

Espacio urbano nº 14.

Espacio: **Calles Pedro Irizar y Papinea**
Superficie: 1.579 m²
Catalogación: Grado de Protección III.

Descripción:

Actualmente con carencias estéticas de acabado, asfaltado y aceras de ínfimo acabado y dimensiones.

Actuaciones:

Reurbanización y reordenación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definido en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL 15. Se establecen las siguientes actuaciones:

- Creación de una única plataforma acera, viales, eliminando las aceras existentes para mejora y ordenación del ámbito.
- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con las calles que a ella vierten según grafía de planos.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a la actuación.
- Dotación de iluminación y mobiliario acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.

Espacio urbano nº15.

Espacio: **Calle Uranzu**
Superficie: 1.558 m2
Catalogación: Grado de Protección II.

Descripción:

Actualmente con carencias estéticas de acabado, asfaltado y aceras de ínfimo acabado y dimensiones.

Actuaciones:

Reurbanización y reordenación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definida en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL16. Se establecen las siguientes actuaciones:

- Renovación de viario adaptándolo a las condiciones urbanísticas descritas en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL16
- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con las calles que a ella vierten según grafía de planos.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a la actuación.
- Dotación de iluminación y mobiliario acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.

Espacio urbano nº 16.

Espacio: **Calle Kasto Kantero**
Superficie: 539 m²
Catalogación: Grado II.

Descripción:

Actualmente con carencias estéticas de acabado, asfaltado y aceras de ínfimo acabado y dimensiones.

Actuaciones:

Reurbanización y reordenación del ámbito como casco urbano, con vial de comunicaciones definida en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL17 Se establecen las siguientes actuaciones:

- Creación de una única plataforma acera, viales, eliminando las aceras existentes para mejora y ordenación del ámbito.
- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con las calles que a ella vierten según grafía de planos.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a la actuación.
- Dotación de iluminación y mobiliario acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.

Espacio urbano nº 17.

Espacio: **C/ Ermita**
Superficie: 1.156 m²
Catalogación: Grado de III.

Descripción:

Calle de conexión de la ciudad en borde de río con la ermita de Santa Elena iniciada en la Fuente de Santa Elena. Ambos edificios están catalogados.

Actualmente con carencias estéticas de acabado, asfaltado y aceras de ínfimo acabado y dimensiones.

Actuaciones:

Reurbanización y reordenación del ámbito como casco urbano con vial de comunicaciones definida en la Condición Particular de Ordenación de la UU SL 18- Se establecen las siguientes actuaciones:

- Creación de una única plataforma acera, viales, eliminando las aceras existentes para mejora de conexión entre C/ Ermita y Calle Santa Elena, revalorizando las edificaciones privadas y publicas existentes.
- Potenciación del ámbito como parte del eje peatonal Iglesia del Juncal – Ermita de Santa Elena.
- Pavimentado de la zona peatonal para dignificación de la misma, conectándola con las calles que a ella vierten según grafía de planos.
- Renovación y dotación de infraestructuras acordes a la actuación.
- Dotación de iluminación y mobiliario acorde con la intervención y el grado de catalogación.
- Normativa de adecuación de plantas bajas y edificaciones próximas a las Ordenanzas Generales del Plan Especial.
- Ordenación y regulación del tráfico de la zona. Prohibición del tránsito pesado tras las actuaciones de mejora del pavimento.
- Protección del arbolado existente.
- Adecuación a futuro de las UE del ámbito a ordenanzas particulares de edificación del presente Plan.

Ley 7/1990 DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO

Enmarcado en la filosofía de dicha Ley, se establece en su Artículo 2 que:

Integran el Patrimonio Cultural todos aquellos bienes de interés cultural por su valor histórico, artístico, urbanístico, etnográfico, científico, técnico y social, y que por tanto son merecedores de protección y defensa.

2. A los efectos de esta Ley, los bienes que componen el Patrimonio Cultural del pueblo vasco, que pueden se calificados e inventariados, deberán clasificarse en algunas de las siguientes categorías:

- a. Monumento, entendiéndose por tal todo bien mueble o inmueble que individualmente considerado presenta un interés cultural.
- b. Conjunto monumental, entendiéndose por tal toda agrupación de bienes muebles o inmuebles que conforman una unidad cultural.
- c. Espacio cultural, entendiéndose por tal el constituido por lugares, actividades, creaciones, creencias, tradiciones o acontecimientos del pasado vinculados a formas relevantes de la expresión de la cultura y modos de vida del pueblo vasco.

Por su parte el Artículo 4 establece:

1. Son instituciones competentes a efectos de la presente Ley:

- a. El Gobierno Vasco.
- b. Las Diputaciones Forales.
- c. Los Ayuntamientos.

2. En particular corresponde a los Ayuntamientos la emisión de realzar y dar a conocer el valor cultural de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico del pueblo vasco que radiquen en su término municipal.

Se integra dentro del presente Plan Especial el catalogo de edificaciones incluidas dentro del ámbito del mismo:

a.1) Edificaciones con Interés Global.

* Edificaciones declaradas Bien de Interés Calificado (Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco)

- UE I.01: Iglesia Nuestra Señora del Juncal.
Edificio calificado como Monumento Histórico-Artístico (BOE 5 junio 1973)
- UE H.02: Palacio de Arbelaiz.
Edificio calificado como Monumento Histórico-Artístico (BOE 29 febrero 1964)
- UE F.01: Ermita de Santa Elena.
Edificio catalogado como Bien Cultural Calificado.

* Edificaciones no declaradas Bien de Interés Calificado, Inventariadas.

- UEG.01: Antiguo Hospital de Ntra. Sra. de la Concepción.
- UE F.32: Fuente de Santa Elena.

a.2) Edificios con grado de interés parcial

A3	c/ Santiago nº 5
A7	c/ Santiago nº 13
A8	c/ Santiago nº 15
B01	c/ Nagusi nº 3
B02	c/ Nagusi nº 5
B04	c/ Nagusi nº 9
B05	c/ Nagusi nº 11
B07	c/ Nagusi nº 15
B08	c/ Nagusi nº 17
B09	c/ Nagusi nº 19
B13	c/ Nagusi nº 29
B15	c/ Nagusi nº 33
B17	c/ Nagusi nº 20
B18	c/ Nagusi nº 18
B20	c/ Nagusi nº 14
B23	c/ Nagusi nº 8
B24	c/ Nagusi nº 6
C03	c/ Eguzkiza nº 7
C14	c/ Kontrakale nº 24
C18	c/ Kontrakale nº 16 bis
C19	c/ Kontrakale nº 16
C20	c/ Kontrakale nº 14
C21	c/ Kontrakale nº 12
C2	c/ Kontrakale nº 10
C23	c/ Kontrakale nº 8
C24	c/ Kontrakale nº 6
C32	c/ Kontrakale nº 9
C37	c/ Kontrakale nº 23
C39	c/ Larretxipi nº 36
C41	c/ Larretxipi nº 32
C44	c/ Larretxipi nº 26
C45	c/ Larretxipi nº 24
C47	c/ Larretxipi nº 20
C50	c/ Larretxipi nº 12
C54	c/ Larretxipi nº 4
D01	Pl. Urdanibia nº 1

D18 c/ Larretxipi nº 33
 D19 c/ Larretxipi nº 31
 D20 c/ Larretxipi nº 29
 D26 c/ Larretxipi nº 17
 D28 c/ Larretxipi nº 13
 D29 c/ Larretxipi nº 11
 E09 c/ Uranzu nº 3
 F02 c/ Ermita nº 2
 F03 c/ Ermita nº 4
 F27 c/ Korrokoitz nº 17
 F28 c/ Korrokoitz nº 15
 J06 c/ Jesús nº 15
 J08 c/ Larretxipi nº 7
 L12 c/ Uranzu nº 23
 L22 c/ Uranzu nº 47
 L23 c/ Uranzu nº 51
 L25 c/ Uranzu nº 55

Las UE señaladas poseen los siguientes elementos a proteger recogidos en fichas individualizadas:

En Calle Mayor:

- | | |
|---------------------|--|
| - Calle Mayor nº 3 | Hueco carpanel en sillería de p. Baja. Resto huecos con arco rebajado. |
| - Calle Mayor nº 8 | Muros medianeros en voladizo. Talla en dintel. |
| - Calle Mayor nº 11 | Balcón de losa de piedra con acanaladuras. Bajantes recercadas en sillería y ménsula doble. Vuelo con canes tallados. |
| - Calle Mayor nº 14 | Medianeras en voladizo sobre arranque lobulado. Inscripciones "J.D." y "1891". Alero con canes tallados con motivos vegetales. Sillería con motivos vegetales. |
| - Calle Mayor nº 15 | Medianera en vuelo sobre arranque lobulado. |
| - Calle Mayor nº 17 | Medianera en vuelo sobre arranque lobulado. |
| - Calle Mayor nº 18 | Muros medianeros en vuelo con varias partes. |
| - Calle Mayor nº 20 | Recercos de sillería tallada y buenas proporciones. |
| - Calle Mayor nº 29 | Entramado de fachada visible. Alero con restos de arista con dentículos. |

En Calle Santiago:

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| - Calle Santiago nº 11 | Cubierta de madera a piñón. |
| - Calle Santiago nº 13 | Cubierta de madera a piñón. |
| - Calle Santiago nº 15 | Originario conservado. |

En Calle Larretxi:

- | | |
|------------------------|---|
| - Calle Larretxi nº 4 | Alero de madera con canes tallados. |
| - Calle Larretxi nº 7 | Planta baja en sillería tallada en recercos. Remate de esquina cajada para incluir bajante. |
| - Calle Larretxi nº 11 | recercos de huecos realizados en madera tallada. |
| - Calle Larretxi nº 12 | Muro sillería en planta baja. |
| - Calle Larretxi nº 17 | Muros medianeros propios de sillería, en voladizo lobulado. |
| - Calle Larretxi nº 18 | Alero de canes de madera vistos. Recercos hueco de ventanas en tabla de madera. |
| - Calle Larretxi nº 20 | Todos los huecos son puerta balcón sin vuelo y con guardapolvos. |
| - Calle Larretxi nº 24 | Escudo en planta 1ª. Balcones corridos de madera en las tres plantas. |
| - Calle Larretxi nº 26 | Ejemplo revestimiento local comercial. Recercos de madera con tabla recortada. |
| - Calle Larretxi nº 27 | Muros medianeros propios de sillería, en voladizo lobulado. |
| - Calle Larretxi nº 29 | Barandillas de diseño especial con motivos vegetales. |
| - Calle Larretxi nº 31 | Muros medianeros propios de sillería, en voladizo lobulado. Balcones corridos en todas las plantas. |
| - Calle Larretxi nº 32 | Arcos campaniles en planta baja. Sillería caliza. |

En calle Kontrakale:

- | | |
|--------------------------|--|
| - Calle Kontrakale nº 8 | Fachada en voladizo sobre canes tallados (0,50 m) |
| - Calle Kontrakale nº 10 | Fachada en voladizo sobre canes tallados (0,30 m) |
| - Calle Kontrakale nº 14 | Fachada en voladizo sobre canes tallados (0,35 m) |
| - Calle Kontrakale nº 16 | Arco de medio punto en planta baja
Con moldura tallada. |
| - Calle Kontrakale nº 18 | fachada volada sobre estructura de madera. |
| - Calle Kontrakale nº 24 | Remate de medianería izda con sillería cajada para bajante de pluviales. |

a.3) Zonas de presunción arqueológica incluida en el ámbito.

- Calle Mayor nº 9
- Calle Kontrakale nº 16
- Entorno Iglesia del Juncal.

a.4) Elementos urbanos catalogados.

- Fuente en c/ Mayor. 9
- Escultura en c/ Uranzu.
- Muralla de Juncal.

a.5) Edificios sin interés arquitectónico.

- A1 c/ Santiago nº 1
- A2 c/ Santiago nº 3
- A4 c/ Santiago nº 7
- A5 c/ Santiago nº 9
- A6 c/ Santiago nº 11
- A15 c// Santiago nº 6
- A16 c/ Santiago nº 15 tra.
- B03 c/ Nagusi nº 7
- B06 c/ Nagusi nº 13
- B12 c/ Nagusi nº 25-27
- B14 c/ Nagusi nº 31
- B16 c/ Nagusi nº 22
- B19 c/ Nagusi nº 16
- B21 c/ Nagusi nº 12
- B22 c/ Nagusi nº 10
- B25 c/ Foruen nº 1
- C01 c/ Eguzkitza nº 1-3
- C02 c/ Eguzkitza nº 5
- C04 c/ Eguzkitza nº 9
- C05 c/ Eguzkitza nº 11
- C06 c/ Eguzkitza nº 13
- C07 c/ Eguzkitza nº 15
- C09 c/ Eguzkitza 10-12
- C10 c/Vega de Eguzkitza nº 6
- C11 c/Vega de Eguzkitza nº 8
- C12 c/Vega de Eguzkitza nº 4
- C13 c/Vega de Eguzkitza nº 2

C15 c/ Kontrakale nº 22
C16 c/ Kontrakale nº 20
C17 c/ Kontrakale nº 18
C25 c/ Kontrakale nº 4
C26 c/ Kontrakale nº 2
C27 c/ Trabesia nº 4
C28 c/ Kontrakale nº 1
C29 c/ Kontrakale nº 3
C30 c/ Kontrakale nº 5
C31 c/ Kontrakale nº 7
C33 c/ Kontrakale nº 11
C34 c/ Kontrakale nº 13
C35 c/ Kontrakale nº 15
C36 c/ Kontrakale nº 19
C38 Pl. Urdanibia nº 4
C40 c/ Larretxipi nº 34
C42 c/ Larretxipi nº 30
C43 c/ Larretxipi nº 28
C46 c/ Larretxipi nº 22
C48 c/ Larretxipi nº 18
C49 c/ Larretxipi nº 14
C51 c/ Larretxipi nº 10
C52 c/ Larretxipi nº 8
C53 c/ Larretxipi nº 6
C55 c/ Larretxipi nº 2
D02 Pl. Urdanibia nº 2
D03 c/ San Marcial nº 20
D04 c/ San Marcial nº 18
D05 c/ San Marcial nº 16
D06 c/ San Marcial nº 14
D07 c/ San Marcial nº 12
D08 c/ San Marcial nº 10
D09 c/ San Marcial nº 8
D10 c/ San Marcial nº 6
D11 c/ Sargia nº 1
D12 c/ Sargia nº 3
D13 c/ Peña nº 4
D14 c/ Peña nº 6
D15 c/ Peña nº 8
D16 C7 Peña nº 10
D17 Pl. Urdanibia nº 3
D21 c/ Larretxipi nº 27

D22 c/ Larretxipi nº 25
D23 c/ Larretxipi nº 23
D24 c/ Larretxipi nº 21
D25 c/ Larretxipi nº 19
D27 c/ Larretxipi nº 15
D30 c/ Sargia nº 5-7
E01 c/ Uranzu nº 2
E02 c/ Uranzu nº 4
E03 c/ Uranzu nº 6
E04 c/ Uranzu nº 13
E05 c/ Uranzu nº 11
E06 c/ Uranzu nº 9
E07 c/ Uranzu nº 7
E08 c/ Uranzu nº 5
E10 c/ Uranzu nº 1
E11 c/ Papinea nº 2
E12 c/ Papinea nº 4
E13 c/ Papinea nº 12
E14 c/ Papinea nº 14
E15 c/ Papinea nº 11
E16 c/ Papinea nº 9
E17 c/ Papinea nº 5
E18 c/ Papinea nº 1
E19 c/ Junkal nº 6
E20 c/ Junkal nº 8
E21 c/ Junkal nº 10
E22 c/ Pedro Irizar nº 1
E23 c/ Pedro Irizar nº 3
E24 c/ Pedro Irizar nº 5
F04 c/ Ermita nº 6
F05 c/ Ermita nº 8
F06 c/ Ermita nº 10
F07 c/ Ermita nº 12-14
F08 c/ Ermita nº 16
F09 c/ Sta Elena nº 2
F10 c/ Sta Elena nº 4
F11 c/ Sta Elena nº 6
F12 c/ Sta Elena nº 8
F13 c/ Sta Elena nº 10
F14 c/ Sta Elena nº 12
F15 c/ Sta Elena nº 23
F16 c/ Sta Elena nº 21

F17 c/ Sta Elena nº 19
F18 c/ Sta Elena nº 15
F19 c/ Sta Elena nº 13
F20 c/ Sta Elena nº 11
F21 c/ Sta Elena nº 9
F22 c/ Sta Elena nº 7
F23 c/ Sta Elena nº 5
F24 c/ Sta Elena nº 3
F25 c/ Sta Elena nº 1
F26 c/ Korrokoitz nº 19-21
F29 Pl. Urdanibia nº 7
F30 c/ Sta Elena trasera
F31 c/ Sta Elena trasera
I02 c/ Junkal nº 18
I03 c/ Eskoleta nº 8
I04 c/ Eskoleta nº 10
I05 c/ Eskoleta nº 5
J01 c/ Jesús nº 3
J02 c/ Jesús nº 5
J03 c/ Jesús nº 7
J04 c/ Jesús nº 9
J05 c/ Jesús nº 13
J07 c/ Larretxipi nº 3
L01 c/ Kasto kantero nº 2
L02 c/ Kasto kantero nº 4
L03 c/ Kasto kantero nº 6
L04 c/ Kasto kantero nº 8
L05 c/ Kasto kantero nº 10
L06 c/ Erlaitz nº 1
L07 c/ Enkantia nº 9
L08 c/ Enkantia nº 7
K09 c/ Enkantia nº 5
L10 c/ Enkantia nº 3
L11 c/ Enkantia nº 1
L13 c/ Uranzu nº 25
L14 c/ Uranzu nº 27
L15 c/ Uranzu nº 29
L16 c/ Uranzu nº 31
L17 c/ Uranzu nº 33
L18 c/ Uranzu nº 39
L19 c/ Uranzu nº 41
L20 c/ Uranzu nº 43

L21 c/ Uranzu nº 45
L24 c/ Uranzu nº 53

a.6. Edificios con alteraciones degradantes

C08 c/ Eguzkitza nº 17
H01 c/ Junkal nº 1